

M P II

Masterplan II

Teilräumliches Entwicklungskonzept für die Erfurter Großwohnsiedlungen

Amt für Baukoordinierung,
Stadterneuerung und Denkmalpflege
Löberstraße 34
99095 Erfurt

Erfurt im Juli 2005

Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung



Auftraggeber:

Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung
Amt für Baukoordinierung, Stadterneuerung und Denkmalpflege
Löberstraße 34
99095 Erfurt

in Kooperation mit:

Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt
Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG
Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG
Wohnungsbaugenossenschaft „Einheit“ eG

Auftragnehmer:

Erfurt & Partner GmbH
Architekten- und Ingenieurgruppe
Alfred-Hess-Straße 40
99094 Erfurt
Tel: 0361/ 22842-0, Fax: 0361/ 22878-21
e-mail: aig@aig-erfurt.de

in.nova
Gesellschaft für Unternehmensentwicklung mbH
Kantstraße 149
10623 Berlin
www.innova-consult.de

Erfurt, den 21. Juli 2005

Verfasser

Stadtverwaltung Erfurt
Amt für Baukoordinierung, Stadterneuerung und Denkmalpflege
Paul Börsch
Konstanze Bonk-Lück

Stadtverwaltung Erfurt
Stadtentwicklungsamt
Eberhard Schubert

in.nova
Gesellschaft für Unternehmensentwicklung mbH
Markus Terboven
Dennis Rodenhauser

Erfurt & Partner GmbH
Architekten- und Ingenieurgruppe
Dr. Uwe Wilke
Cornelia Sell
Daniel Preußker

Information zum vorliegenden Arbeitsstand

Der hier vorliegende Entwurf des Masterplanes II stellt den Arbeitsstand dar, der bis Juni 2005 erarbeitet wurde, auf prognostischen Annahmen beruht und die zukünftige Entwicklung auf der Basis des heutigen Wissenstandes ableitet. Auf dieser Grundlage erfolgt nun die Beteiligung der Ausschüsse und der Bürger. Die daraus resultierenden Ergebnisse werden in den Abschlussbericht aufgenommen.

INHALT

I	Anlass und Ziel des Masterplan II	6
	▪ Einordnung in das Integrierte Stadtentwicklungskonzept	6
	▪ Grundsätzliche Zielstellung des Masterplanes II	7
II	Ausgangslage	8
	▪ Bilanz	8
	▪ Aktualisierung der Bestandsdarstellung aus dem Masterplan I	9
	▪ Soziale Infrastruktur in den Großwohnsiedlungen (Karten)	12
	▪ Eigentümer in den Großwohnsiedlungen (Karten)	21
	▪ Einwohnerentwicklung und Prognosen	30
III	Methodik, Strategie und Entwicklungsziele	36
	▪ Abschätzung der Wohnungsnachfrage in den Großwohnsiedlungen	36
	▪ Regelungen des Masterplanes II	39
	▪ Planungsinstrument Maßnahmepläne	40
	▪ Entwicklungsziele zur sozialen Infrastruktur	41
	▪ Entwicklungsziele zur technischen Infrastruktur	42
	▪ Nachnutzungsmöglichkeiten rückgebauter Flächen	43
	▪ Planungsprozess	45
IV	Wohnungswirtschaftliche Segmentierung	47
	▪ Methodisches Vorgehen	47
	▪ Indikatoren	49
	▪ Ergebnisse	50
V	städtebauliche Leitbilder und Entwicklungsszenarien	51
	▪ Gesamtstädtische Leitbilder der Stadtentwicklung	51
	▪ Leitbild für die Erfurter Großwohnsiedlungen	52
	▪ Städtebauliche Entwicklungsszenarien für die Großwohnsiedlungen (Karten)	54
VI	Strategiepläne für die Großwohnsiedlungen	63
	▪ Strategiepläne (Karten)	64
	▪ Zusammenfassende Ergebnistabelle	73
	▪ Fazit	74

I Anlass und Ziel des Masterplan II

Angesichts drastischer Einwohnerrückgänge und stark zunehmender Leerstände in den Erfurter Großwohnsiedlungen wurde gemeinsam mit den vier großen betroffenen Wohnungsunternehmen im Jahr 2001 der erste Masterplan "Erfurter Großwohnsiedlungen" erarbeitet. Dies erfolgte auf Grundlage von nach damaligen Wissenstand entwickelten Prognosen hinsichtlich Einwohnerentwicklung und Haushaltsnachfrage sowie umfassender wohnungswirtschaftlicher Untersuchungen, die zuvor durch die in.nova Gesellschaft für Unternehmensentwicklung mbH im Auftrag der Wohnungsunternehmen und dem Amt für Baukoordinierung, Stadterneuerung und Denkmalpflege erstellt worden waren.

Ausgehend vom Wettbewerbsbeitrag "Stadtumbau Ost" im Jahr 2002 ist deutlich geworden, dass eine übergreifende Strategie zum Stadtumbau für das gesamte städtische Siedlungsgebiet erforderlich ist. Auch in Öffentlichkeit und Politik wird erwartet, beim Stadtumbauprozess nicht nur die Großwohnsiedlungen allein zu betrachten. Ein integriertes Stadtentwicklungskonzept, das gesamtstädtische Zusammenhänge darstellt, wird momentan von der Stadtverwaltung Erfurt erarbeitet. Der Masterplan II soll auch gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches und der Thüringer Städtebauförderrichtlinie als teilräumliches Stadtentwicklungskonzept für die Großwohnsiedlungen in dieses integrierte Stadtentwicklungskonzept eingebunden werden. Er bildet damit die langfristige Fördergrundlage für die Bereitstellung von Städtebaufördermitteln aus dem Programm Stadtumbau - Ost sowie aus den Thüringer Landesprogrammen. Der Masterplan II muss deshalb vom Stadtrat beschlossen werden.

Da die Interventionsmöglichkeiten der Kommune außerhalb der Großwohnsiedlungen deutlich begrenzter sind, dort die Entwicklung aber auch differenzierter und andersartig verläuft, hat die Stadt eine Stadtumbaustrategie einheitlich über alle Gebietstypen und Bauweisen für die Gesamtstadt entwickelt. Diese legt ihren Schwerpunkt auf eine strikt unter Nachhaltigkeits- und Effizienzgesichtspunkten bewusst langfristig angelegte Investitions- und Aufwertungsstrategie.

Vor diesem Hintergrund betrachtet sind die Großwohnsiedlungen innerhalb des übrigen Stadtgebietes ein Sonderfall, in dem durch zahlreiche andere Randbedingungen, vor allem durch die Möglichkeiten zu Leerstandskonzentration und Rückbau, wesentlich umfangreichere Steuerungsmöglichkeiten und günstigere Voraussetzungen für den Stadtumbauprozess bestehen als in anderen Gebieten mit gemischter Eigentümerstruktur.

Der neue Masterplan II soll daher so angelegt werden, dass er in Systematik und Darstellungsweise in das in Erarbeitung befindliche gesamtstädtische Stadtentwicklungskonzept integriert werden kann, dennoch aber die besonderen Marktbedingungen der Großwohnsiedlungen weiterhin für den Stadtumbau nutzbar macht. Damit muss der Masterplan II wesentlich langfristiger angelegt werden als bisher, was für Systematik und Regelungen einen grundlegenden Strategiewechsel notwendig macht.

Bedingt durch diesen grundlegenden Strategiewechsel und der damit verbundenen langfristigen Ausrichtung der Prognosen und Planungen kann bei wesentlichen Änderungen der Entwicklungsannahmen und damit verbundenen Rahmenbedingungen eine Anpassung der Strategie innerhalb des Prognosezeitraumes erforderlich werden.

Mit einem bewusst langfristig angelegten Planungshorizont bis zum Jahr 2020 soll der Masterplan II einen für alle beteiligten Akteure und betroffenen Bewohner verlässlichen Handlungsrahmen bieten, der die Synergieeffekte nutzbar macht, die sich aus langfristigen Entwicklungsstrategien der Stadtteile und der darin integrierten Wohnungsbestände für die Wohnungsbelegung ergeben. Damit bleibt die Parallelität zum Stadtentwicklungskonzept gewährleistet. Um gegenüber kurzfristig notwendig werdenden Rückbaufordernissen dennoch flexibel genug zu bleiben, wird der langfristige Masterplan II ergänzt durch einen turnusmäßig fortzuschreibenden Maßnahmenplan, in dem in einer Zusammenschau die beabsichtigten Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen für die jeweiligen beiden Folgejahre benannt und dargestellt werden.

Ziel des neuen Masterplanes II ist es,

- ein **langfristiges Planungsinstrument** zu schaffen, das mit der
- **gesamstädtischen Stadtumbaustrategie** konform ist, das
- deutlich **mehr Flexibilität** für die Wohnungsunternehmen bei der Auswahl von Rückbauobjekten bietet,
- zugleich aber allen Akteuren eine **langfristige Bindung** für Aufwertungsentscheidungen abverlangt und damit
- einen zielgerichteten, **nachhaltigen Fördermitteleinsatz** gewährleistet.

Das bedeutet:

- langfristige Investitionssicherheit bei Aufwertung und Sanierung,
- selbstlaufende, langfristig wirksame Stabilisierung vom Wohnungsmarkt akzeptierter Gebiete,
- stabile, städtebaulich verträgliche Entwicklungsszenarien als Leitbilder für den Zustand 2020,
- Erhalt der Förderwürdigkeit von Aufwertung und Wohnumfeldmaßnahmen,
- die Zielstellung der Wohnungsunternehmen zum Auffüllen der Objekte in Garantiegebieten,
- flexible, kurzfristige Bestimmung von Rückbauobjekten durch die Wohnungsunternehmen,
- keine aufwändigen städtebaulichen Untersuchungen jeweils für einzelne Rückbauentscheidungen und eine
- Orientierung der Restnutzungsdauer der Objekte im Dispositionsgebiet an der Entwicklung des Wohnungsmarktes, wobei ein Erhalt von Wohnungsbeständen bis 2020 oder darüber hinaus nicht ausgeschlossen ist.

II Ausgangslage

Bilanz

Rückblickend auf den Stadtumbauprozess der letzten 11 Jahre kann für die Erfurter Großwohnsiedlungen eine positive Bilanz gezogen werden.

Im Jahr 2003 erfolgte die wohnungswirtschaftliche Aktualisierung des ersten Masterplans für den Zeitraum bis 2006. Diese Aktualisierung beinhaltete - unter Beibehaltung der bisherigen Systematik - nur die Festlegung neuer Rückbauobjekte, welche auf Grundlage des Masterplans 2002 ermittelt wurden. Die bis zum Zeithorizont 2006 festgelegten Rückbauobjekte sind mit dem Jahresantrag 2005 für das Programm Stadtumbau Ost - Teil Rückbau bereits vollständig beantragt worden, der Rückbau dieser Objekte wird gegenwärtig vorbereitet.

Dank der umfangreichen Investitionstätigkeit der Wohnungsunternehmen und der damit verbundenen Fördermittelbereitstellung des Bundes und Landes sowie der konstruktiven Zusammenarbeit zwischen Stadt, den vier Wohnungsunternehmen und der Stadtwerke Erfurt Gruppe konnten umfangreiche Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt werden, die der Stärkung der Gebiete dienen.

Insgesamt wurden für die Aufwertung des Wohnumfeldes 12,6Mio Euro und für den Rückbau Fördermittel in einer Höhe von 13,2Mio. Euro bereit gestellt.

Die Großwohnsiedlungen haben damit im Vergleich zu vielen anderen Stadtteilen eine weit höhere Förderung erfahren.

Die Verteilung erfolgte in Abhängigkeit vom Handlungsbedarf in unterschiedlicher Größenordnung auf die einzelnen Gebiete.

Umfangreiche Wohnumfeldförderungen trugen in den einzelnen Gebieten wesentlich zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität bei.

Am „Herrenberg“ konnte so der Kammweg beispielhaft umgestaltet und das Wohnumfeld in der Clausewitzstraße sowie in der Stieler Straße neu geordnet werden. Am „Johannesplatz“ sind mit Hilfe der Fördermittel zahlreiche Freiflächen aufgewertet worden. Im Gebiet „Berliner Platz“ wurde ein Parkhaus in der Hanoier Straße errichtet und die Parkpalette in der Prager Straße saniert. Im „Rieth“ ist der Schulhof des Albert-Schweitzer-Gymnasiums neu gestaltet sowie das Umfeld der Lowetscher Straße wesentlich verbessert worden. Am „Wiesenhügel“, „Moskauer Platz“, „Roten Berg“ und „Drosselberg“ wurden ebenfalls mit Fördermitteln gestützte Maßnahmen verwirklicht, die zur Aufwertung des Wohnumfeldes beitragen.

Ein Großteil der Fördermittel, die für den Rückbau zur Verfügung standen, flossen in die Gebiete „Herrenberg“, „Roter Berg“ und „Rieth“. Geringere Summen wurden für Rückbaumaßnahmen am „Wiesenhügel“ und „Drosselberg“ eingesetzt. Am „Berliner Platz“, „Moskauer Platz“ und „Johannesplatz“ erfolgte bis dato kein Rückbau.

Durch Reduzierung des Bestandes um 4.439 WE bis Jahresende 2005 wird einem weiteren Anstieg des Leerstandes entgegengewirkt.

Aktualisierung der Bestandsdarstellung aus dem Masterplan I

Vorbemerkung

Der Masterplan I enthielt in den Einzelheften zu den Stadtteilen eine sehr umfangreiche Bestandsanalyse. Diese beinhaltete Angaben zur Lage in der Stadt, zur Bevölkerungsentwicklung, zur Bau- und Siedlungsstruktur, zur Nutzungsstruktur, zur Freiraumsituation, Angaben zum Verkehr (ÖPNV, MIV, Stellplatzversorgung), zur technischen Infrastruktur sowie einige wohnungswirtschaftliche Eckdaten.

Im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans II wurden die damaligen Analyseergebnisse auf ihre Aktualisierungsbedürftigkeit geprüft.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die im Masterplan I enthaltenen Bestandsdaten im wesentlichen noch gültig sind bzw. dass es seit 2002 keine gravierenden Veränderungen gab, die eine umfangreiche Aktualisierung dieser Informationen erfordern würden.

Somit behalten diese Informationen des Masterplans I ihre Gültigkeit und dienen weiterhin als Arbeitsgrundlage.

Eine Ausnahme bilden dabei die Angaben zur sozialen Infrastruktur, zu Eigentumsverhältnissen und Baustruktur sowie zur Einwohnerentwicklung. Diese Bestandsdaten wurden für den Masterplan II aktualisiert und werden in entsprechenden Karten nachfolgend dargestellt.

Bestandsdarstellung zu Anlagen der Technische Infrastruktur

Die Gesamtproblematik „Stadtumbau“ ist mehrdimensional und sehr vielschichtig, das zeigt auch die enge Verzahnung mit den Aspekten der versorgungstechnischen Infrastruktur. Stadtumbau wird auch nachhaltig die technische Infrastruktur beeinflussen.

Für alle versorgungstechnischen Systeme gilt gemeinsam, dass die Abnahme der Siedlungsdichte zu spezifisch erhöhten Netzlängen pro Einwohner und bei gleichzeitigem Rückgang der Netzauslastung damit zu höheren spezifischen Netzkosten pro Einwohner führt. Der mengenmäßige Bedarfsrückgang an den Produkten (Wasser, Wärme, Strom, Verkehr, u.a.) führt ebenfalls zur Erhöhung der spezifischen Produktkosten pro Einwohner.

Darüber hinaus entstehen direkte Kosten für Stilllegung, Abtrennung, Rückbau, Umverlegung und Dimensionierung von Netzen an den konkreten Abrissobjekten, denen ggf. mögliche Einsparungen durch geringere Instandhaltungskosten gegenüberstehen.

In Folge dessen können weitere punktuelle, aber auch großflächige Anpassungen der technischen Infrastruktur innerhalb der Quartiere oder über Quartiergrenzen hinweg sowie vorzeitige Außerbetriebnahmen technischer Anlagen erforderlich werden, die mit erheblichen Kosten verbunden sind.

Je nach Spezifik der Netze entstehen weitere Probleme für die Betreiber technischer Infrastruktur. Am Beispiel des Lebensmittels Wasser sei hier die Einhaltung der Hygienebestimmungen unter Aufsicht der Gesundheitsbehörden oder die Pflicht zur Bereitstellung definierter Löschwassermengen genannt. So werden an den streckenweise überdimensionierten Versorgungsanlagen Anpassungen und zusätzliche Maßnahmen erforderlich, um die Versorgungsqualität aufrechtzuerhalten. Dies kann den Umbau von Trinkwassernetzen erforderlich machen, um Geruchsbelastungen bzw. längere Standzeiten und damit Verkeimungsgefahren zu vermeiden.

Damit werden künftig weitere Kosten auf die Betreiber der technischen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur zukommen. Damit diese Mehrbelastungen nicht künftig den Standort Erfurt als Wohn- und Wirtschaftsstandort negativ beeinflussen, gilt es gemeinsam diesem Trend entgegenzuwirken und eine maximal gedämpfte Kostenentwicklung in der Region Mittelthüringen zu erzielen.

Anknüpfend an diese allgemeine Darstellung werden im Kapitel III Entwicklungsziele formuliert.

Bestandsdarstellung für Einrichtungen der Sozialen Infrastruktur, des Handels und der Dienstleistungen

In allen Stadtteilen, für die der Masterplan II gilt, gibt es verschiedenste Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Dabei ist jedoch nach Zielgruppen zu differenzieren. Sind die Gebiete gegenwärtig gut mit Kindertageseinrichtungen ausgestattet, so gibt es bei Einrichtungen für die Zielgruppe Jugendliche in den Gebieten oftmals Defizite. Darüber hinaus richten sich viele dieser Einrichtungen an bestimmte Gruppen von Jugendlichen oder bieten besondere Angebote an. Deshalb garantiert die Existenz einer Jugendeinrichtung im Gebiet nicht unbedingt, dass ein Angebot für alle im Stadtteil wohnenden Jugendlichen besteht. Überwiegend befinden sich die Einrichtungen in freier Trägerschaft. Ziel ist es, die vorhandenen Einrichtungen grundsätzlich zu erhalten und ihre Angebotsprofile den speziellen Anforderungen der Gebiete anzupassen oder zu ergänzen.

Im Masterplan I erfolgte eine detaillierte Bestandsaufnahme. In den Jahren 2003 und 2004 wurde der überwiegende Anteil der Kindertageseinrichtungen in den Gebieten an freie Träger übergeben. Im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans II werden deshalb diese Bestandsaufnahmen aktualisiert. Auf eine Angabe des jeweiligen Freien Trägers wird unter dem Gesichtspunkt der langen Laufzeit des Masterplan II und der jährlichen Kündbarkeit der Träger bzw. eines möglichen Trägerwechsels verzichtet.

Der überwiegende Teil des Gebäudebestandes, vor allem der Kitas, weisen einen schlechten Bauzustand auf. Sanierungsmaßnahmen der letzten Jahre beschränkten sich in erster Linie auf die Verbesserung der Sicherheitsbedingungen, um eine weitere Betriebserlaubnis zu gewährleisten. Alle Gebiete, bis auf den „Drosselberg“ und den „Buchenberg“ sind in unterschiedlicher Größenordnung durch Leerstand sozialer Einrichtungen geprägt, wobei die Gebiete im Norden stärker davon betroffen sind.

Die Zahl der Schulen hat sich seit dem Masterplan I nicht verändert. Einige Einrichtungen sind aufwendig saniert worden und bilden ein hohes, gebietsübergreifendes Nachfragepotenzial.

In den Stadtteilzentren der jeweiligen Untersuchungsgebiete besteht auch heute noch größtenteils ein umfassendes Angebot an Verkaufsflächen mit verschiedenen Lebensmittelmärkten, Discountern, Einzelhandelsgeschäften sowie gastronomischen Einrichtungen. Anknüpfend werden hierzu im Kapitel III Entwicklungsziele beschrieben.

Barrierefreies Erfurt

Der Masterplan I enthielt eine umfassende Übersicht über die vorhandenen behindertengerechten Wohnungen in den damals beplanten Großwohnsiedlungen. Im Masterplan II wurde diese Problematik grundsätzlich berücksichtigt. Von den in den Gebieten vorhandenen, insgesamt 196 behindertengerechten Wohnungen liegt schon heute etwa die Hälfte im Garantiegebiet. Für die in den Dispositionsgebieten liegenden behindertengerechten Wohnungen besteht die Möglichkeit einer späteren Qualifizierung zu Garantiegebieten. Der Masterplan II orientiert auf die Stabilisierung sanierter Wohnungsbestände mit behindertengerechten Wohnungen sowie auf die Aufwertung der Objekte in den Garantiegebieten, was häufig auch Aufzugs- und Rampenanbauten beinhaltet. Aufgrund der hohen Überalterung vieler Gebiete sind sich die Wohnungsunternehmen bewusst, zunehmend Angebote für mobilitätsbeschränkte Mieter anbieten zu müssen. So wurden im Masterplan II auch Wohnscheiben als Garantiegebiet festgelegt, die mit dem Concierge-System ausgestattet sind und weitere Dienstleistungsangebote im Haus anbieten. Mit der bereits erfolgten Sanierung altersgerechter Wohngebäude im Rieth, am Wiesenhügel, am Drosselberg und am Herrenberg und dem Anbau von behindertengerechten Rampen in fast allen Wohngebieten sind bereits in den vergangenen Jahren wesentliche Anforderungen dieser wichtigen Zielgruppe erfüllt worden. Wenn jedoch ein Gebäude hohe Leerstände aufweist, kann es nicht nur aufgrund vorhandener barrierefreier Wohnungen vom Wohnungsunternehmen weiterhin betrieben werden, da dies wirtschaftlich unzumutbar wäre.

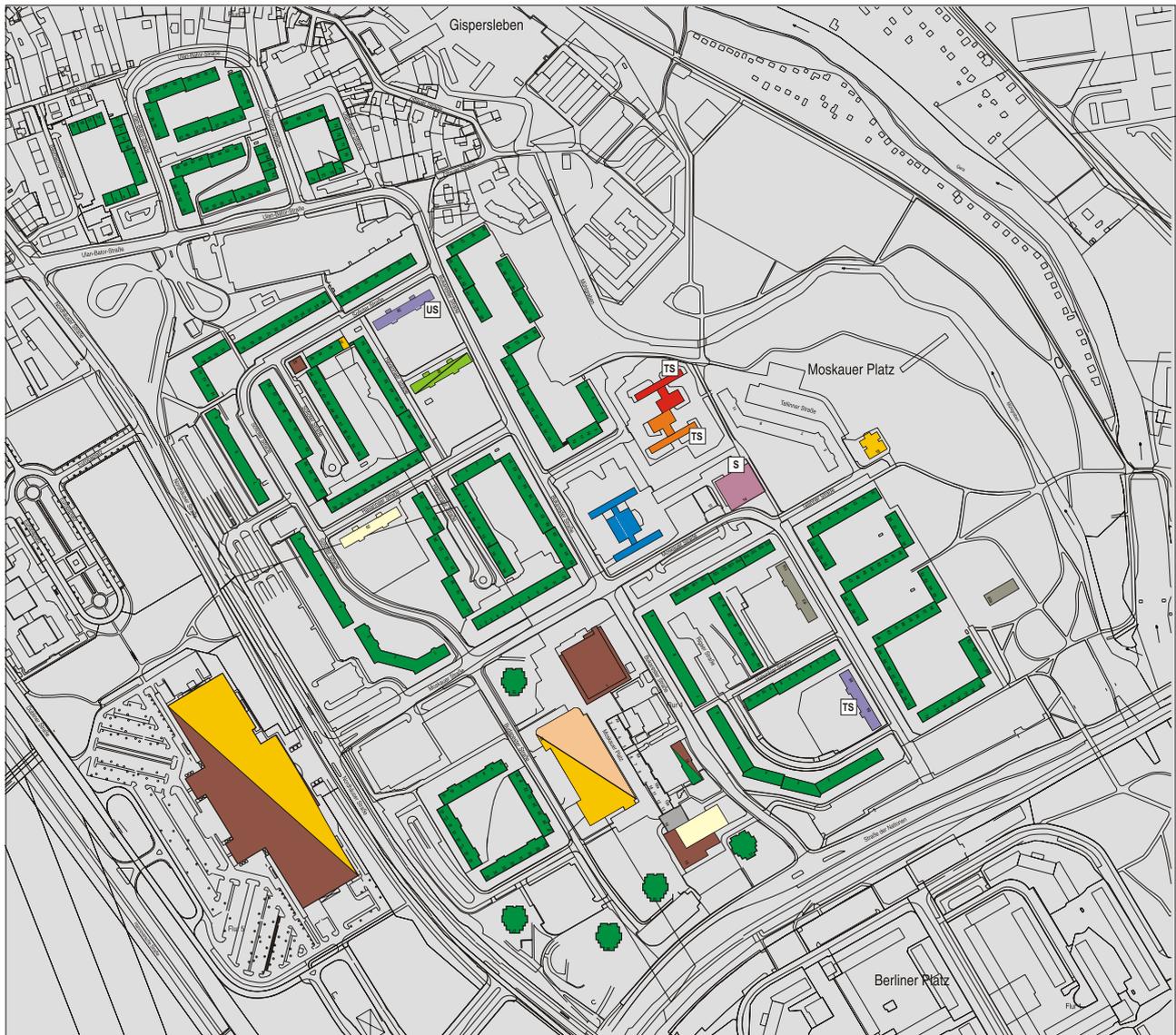
Masterplan II - Erfurter Großwohnsiedlungen Wohngebiet Roter Berg



Soziale Infrastruktur

	Grundschule (GS)		Kultureinrichtung
	Regelschule (RS)		Handel und Dienstleistungen
	Gymnasium (GY)		Gastronomie
	Förderschule (FÖS)		Hotel
	Berufsschule (BFS)		Wohnen
	Kindertagesstätte (Kita)		leerstehende Einrichtung
	Ärzte, Gesundheits- und Pflegedienste		
	Einrichtung für Jugendliche		saniert
	Einrichtungen Seniorenbetreuung		teilsaniert
	Sportstätten		unsaniert

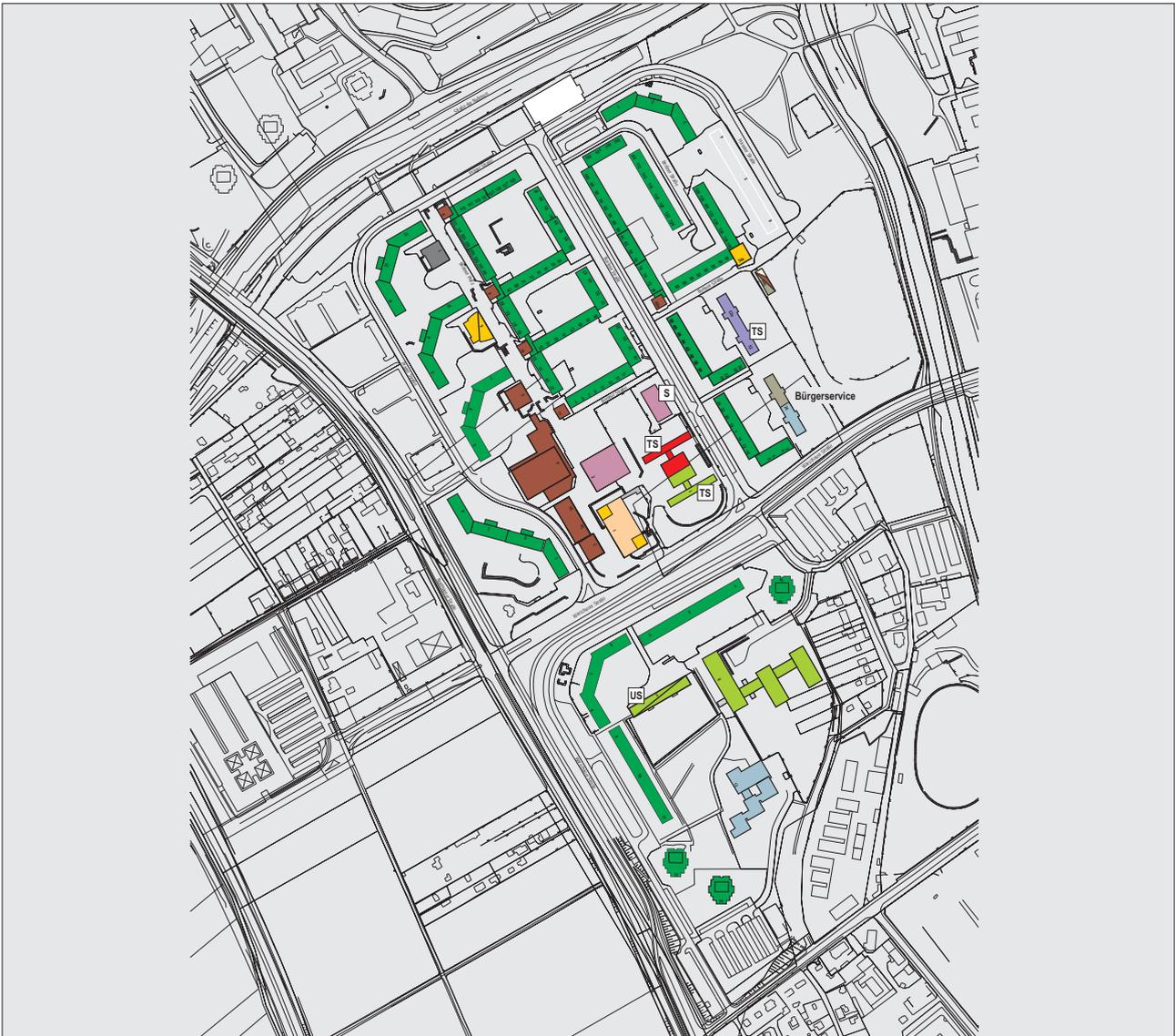
Masterplan II - Erfurter Großwohnsiedlungen Wohngebiet Moskauer Platz



Soziale Infrastruktur

	Grundschule (GS)		Kultureinrichtung
	Regelschule (RS)		Handel und Dienstleistungen
	Gymnasium (GY)		Gastronomie
	Förderschule (FÖS)		Hotel
	Berufsschule (BFS)		Wohnen
	Kindertagesstätte (Kita)		leerstehende Einrichtung
	Ärzte, Gesundheits- und Pflegedienste		saniert
	Einrichtung für Jugendliche		teilsaniert
	Einrichtungen Seniorenbetreuung		unsaniert
	Sportstätten		

Masterplan II - Erfurter Großwohnsiedlungen Wohngebiet Berliner Platz



Soziale Infrastruktur

	Grundschule (GS)		Kultureinrichtung
	Regelschule (RS)		Handel und Dienstleistungen
	Gymnasium (GY)		Gastronomie
	Förderschule (FÖS)		Hotel
	Berufsschule (BFS)		Wohnen
	Kindertagesstätte (Kita)		leerstehende Einrichtung
	Ärzte, Gesundheits- und Pflegedienste		
	Einrichtung für Jugendliche		saniert
	Einrichtungen Seniorenbetreuung		teilsaniert
	Sportstätten		unsaniert

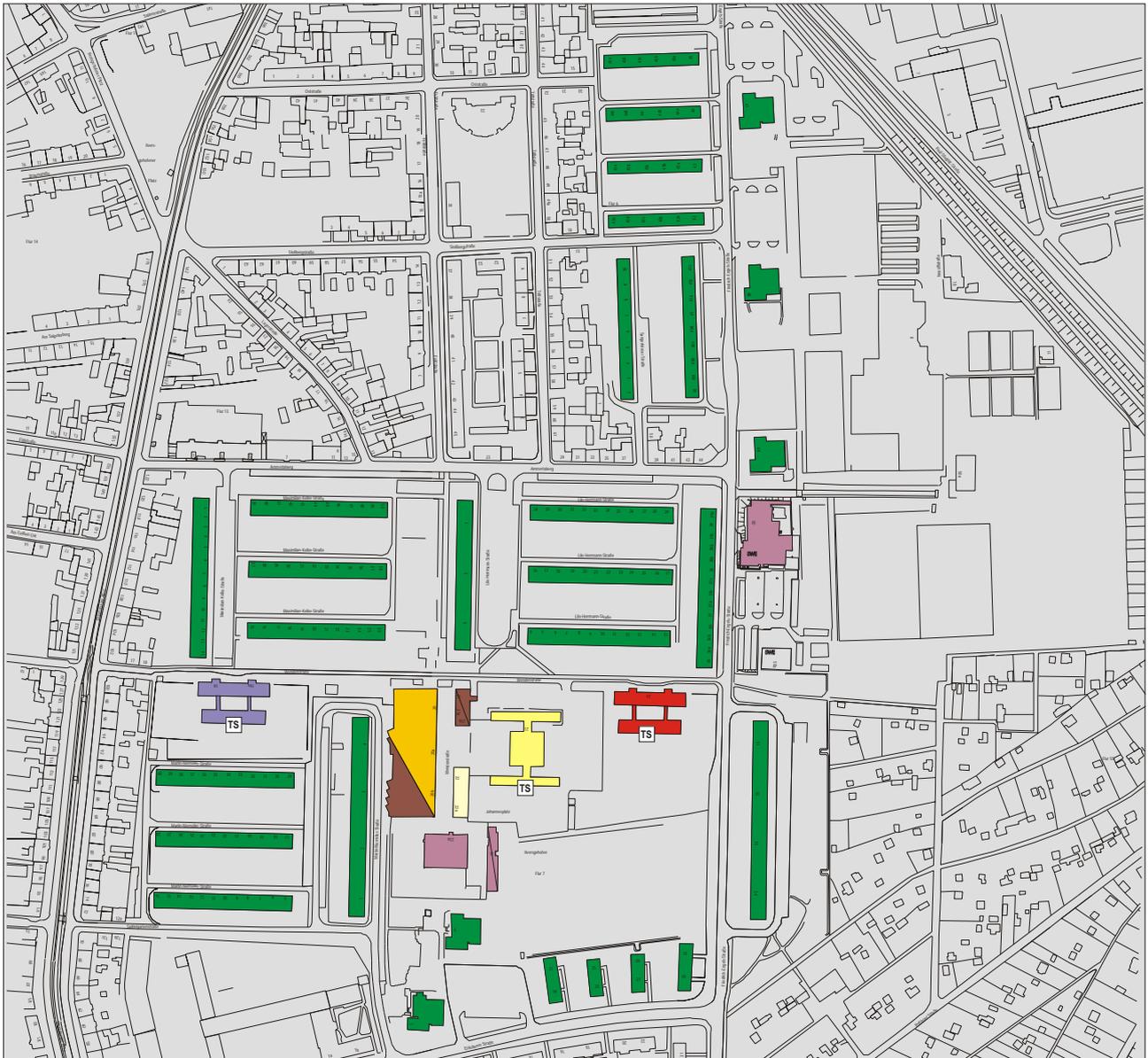
Masterplan II - Erfurter Großwohnsiedlungen Wohngebiet Rieth



Soziale Infrastruktur

	Grundschule (GS)		Kultureinrichtung
	Regelschule (RS)		Handel und Dienstleistungen
	Gymnasium (GY)		Gastronomie
	Förderschule (FÖS)		Hotel
	Berufsschule (BFS)		Wohnen
	Kindertagesstätte (Kita)		leerstehende Einrichtung
	Ärzte, Gesundheits- und Pflegedienste		
	Einrichtung für Jugendliche		saniert
	Einrichtungen Seniorenbetreuung		teilsaniert
	Sportstätten		unsaniert

Masterplan II - Erfurter Großwohnsiedlungen Wohngebiet Johannesplatz



Soziale Infrastruktur

	Grundschule (GS)		Kultureinrichtung
	Regelschule (RS)		Handel und Dienstleistungen
	Gymnasium (GY)		Gastronomie
	Förderschule (FÖS)		Hotel
	Berufsschule (BFS)		Wohnen
	Kindertagesstätte (Kita)		leerstehende Einrichtung
	Ärzte, Gesundheits- und Pflegedienste		
	Einrichtung für Jugendliche		saniert
	Einrichtungen Seniorenbetreuung		teilsaniert
	Sportstätten		unsaniert

Masterplan II - Erfurter Großwohnsiedlungen Wohngebiet Herrenberg



Soziale Infrastruktur

	Grundschule (GS)		Kultureinrichtung
	Regelschule (RS)		Handel und Dienstleistungen
	Gymnasium (GY)		Gastronomie
	Förderschule (FÖS)		Hotel
	Berufsschule (BFS)		Wohnen
	Kindertagesstätte (Kita)		leerstehende Einrichtung
	Ärzte, Gesundheits- und Pflegedienste		
	Einrichtung für Jugendliche		saniert
	Einrichtungen Seniorenbetreuung		teilsaniert
	Sportstätten		unsaniert

Masterplan II - Erfurter Großwohnsiedlungen Wohngebiet Wiesenhügel



Soziale Infrastruktur

	Grundschule (GS)		Kultureinrichtung
	Regelschule (RS)		Handel und Dienstleistungen
	Gymnasium (GY)		Gastronomie
	Förderschule (FÖS)		Hotel
	Berufsschule (BFS)		Wohnen
	Kindertagesstätte (Kita)		leerstehende Einrichtung
	Ärzte, Gesundheits- und Pflegedienste		
	Einrichtung für Jugendliche		saniert
	Einrichtungen Seniorenbetreuung		teilsaniert
	Sportstätten		unsaniert

Masterplan II - Erfurter Großwohnsiedlungen Wohngebiet Drosselberg



Soziale Infrastruktur

	Grundschule (GS)		Kultureinrichtung
	Regelschule (RS)		Handel und Dienstleistungen
	Gymnasium (GY)		Gastronomie
	Förderschule (FÖS)		Hotel
	Berufsschule (BFS)		Wohnen
	Kindertagesstätte (Kita)		leerstehende Einrichtung
	Ärzte, Gesundheits- und Pflegedienste		
	Einrichtung für Jugendliche		saniert
	Einrichtungen Seniorenbetreuung		teilsaniert
	Sportstätten		unsaniert

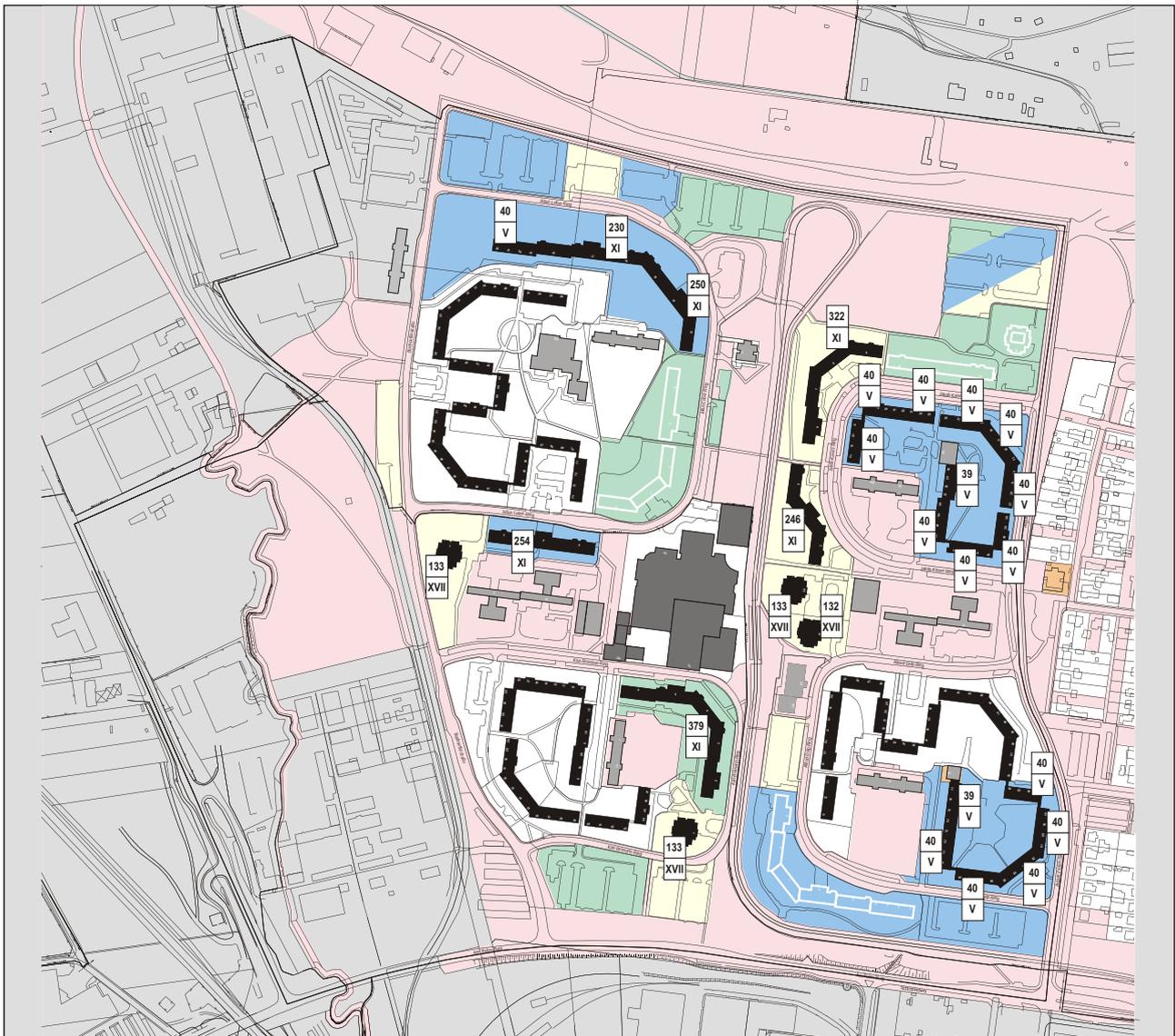
Masterplan II - Erfurter Großwohnsiedlungen Wohngebiet Buchenberg



Soziale Infrastruktur

	Grundschule (GS)		Kultureinrichtung
	Regelschule (RS)		Handel und Dienstleistungen
	Gymnasium (GY)		Gastronomie
	Förderschule (FÖS)		Hotel
	Berufsschule (BFS)		Wohnen
	Kindertagesstätte (Kita)		leerstehende Einrichtung
	Ärzte, Gesundheits- und Pflegedienste		
	Einrichtung für Jugendliche		saniert
	Einrichtungen Seniorenbetreuung		teilsaniert
	Sportstätten		unsaniert

Masterplan II - Erfurter Großwohnsiedlungen Wohngebiet Roter Berg



Eigentümer

	Bundesrepublik Deutschland		Wohngebäude
	Freistaat Thüringen		Gebäude für Handel, Dienstleistungen...
	Landeshauptstadt Erfurt		Gebäude für soziale Infrastruktur (Schulen, Kita, Kiga,...)
	Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt		bis 2005 bereits rückgebautes bzw. zum Rückbau vorgesehenes Objekt
	Wohnungsbau- Genossenschaft "Erfurt" e.G.		145 Wohneinheiten (WE)
	Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft e.G.		V Geschossigkeit
	Wohnungsbaugenossenschaft „Einheit“ e.G.		
	Konsumgenossenschaft Erfurt e.G.		
	Andere		

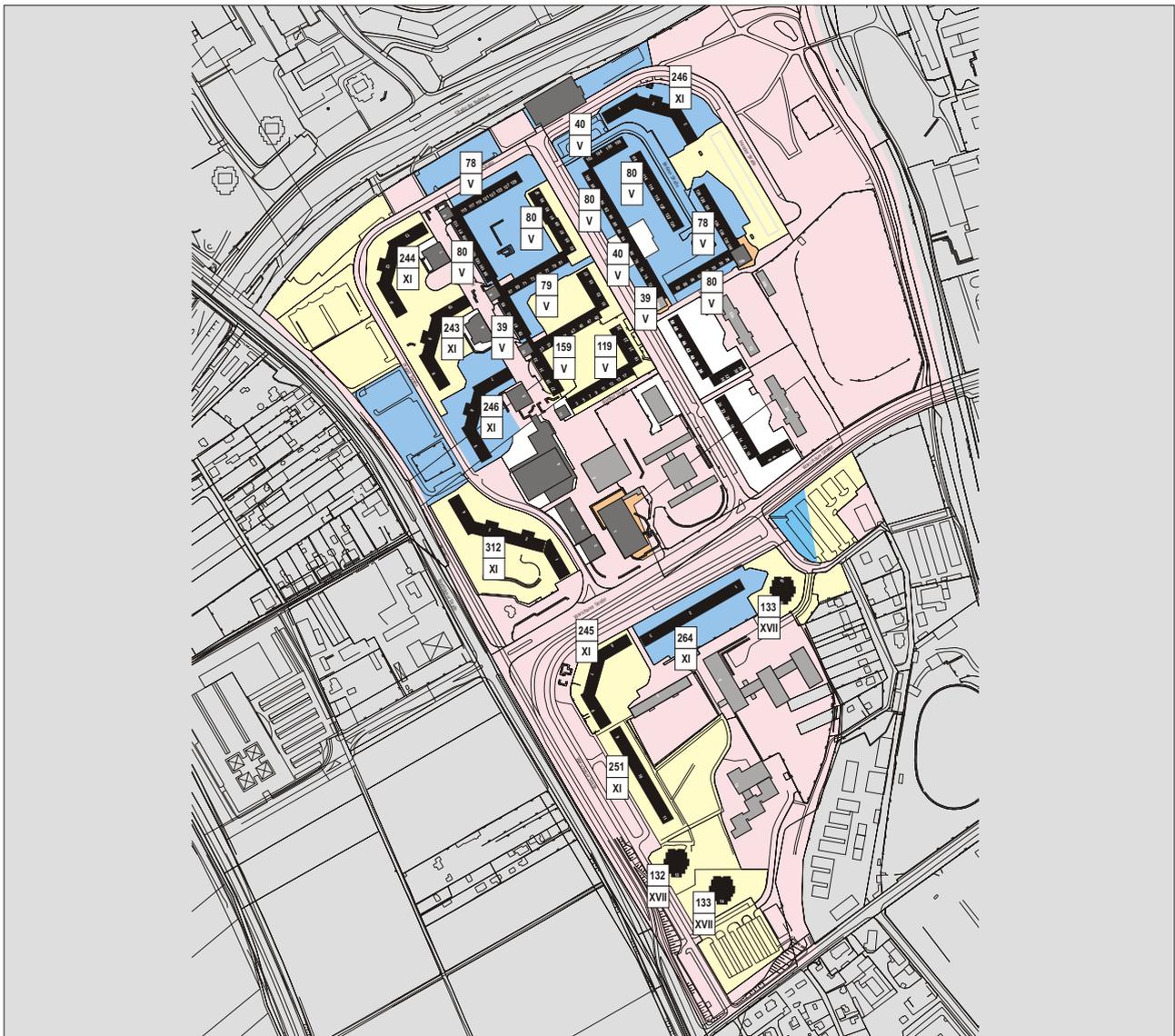
Masterplan II - Erfurter Großwohnsiedlungen Wohngebiet Moskauer Platz



Eigentümer

	Bundesrepublik Deutschland		Wohngebäude
	Freistaat Thüringen		Gebäude für Handel, Dienstleistungen...
	Landeshauptstadt Erfurt		Gebäude für soziale Infrastruktur (Schulen, Kita, Kiga,...)
	Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt		bis 2005 bereits rückgebautes bzw. zum Rückbau vorgesehenes Objekt
	Wohnungsbau- Genossenschaft "Erfurt" e.G.		Wohneinheiten (WE)
	Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft e.G.		Geschossigkeit
	Wohnungsbaugenossenschaft „Einheit“ e.G.		
	Konsumgenossenschaft Erfurt e.G.		
	Andere		

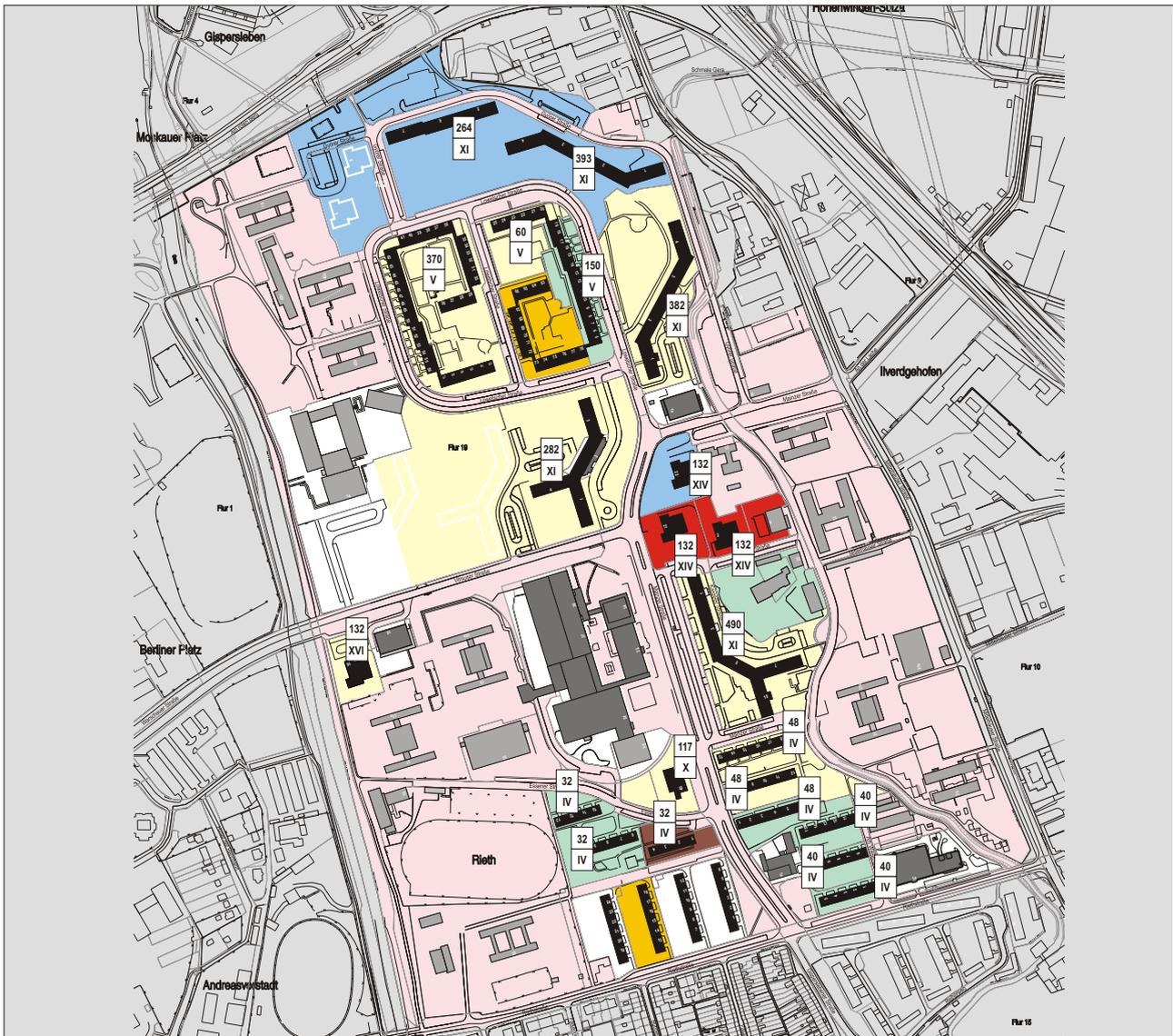
Masterplan II - Erfurter Großwohnsiedlungen Wohngebiet Berliner Platz



Eigentümer

	Bundesrepublik Deutschland		Wohngebäude
	Freistaat Thüringen		Gebäude für Handel, Dienstleistungen...
	Landeshauptstadt Erfurt		Gebäude für soziale Infrastruktur (Schulen, Kita, Kiga,...)
	Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt		bis 2005 bereits rückgebautes bzw. zum Rückbau vorgesehenes Objekt
	Wohnungsbau- Genossenschaft "Erfurt" e.G.		145 Wohneinheiten (WE)
	Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft e.G.		V Geschossigkeit
	Wohnungsbaugenossenschaft „Einheit“ e.G.		
	Konsumgenossenschaft Erfurt e.G.		
	Andere		

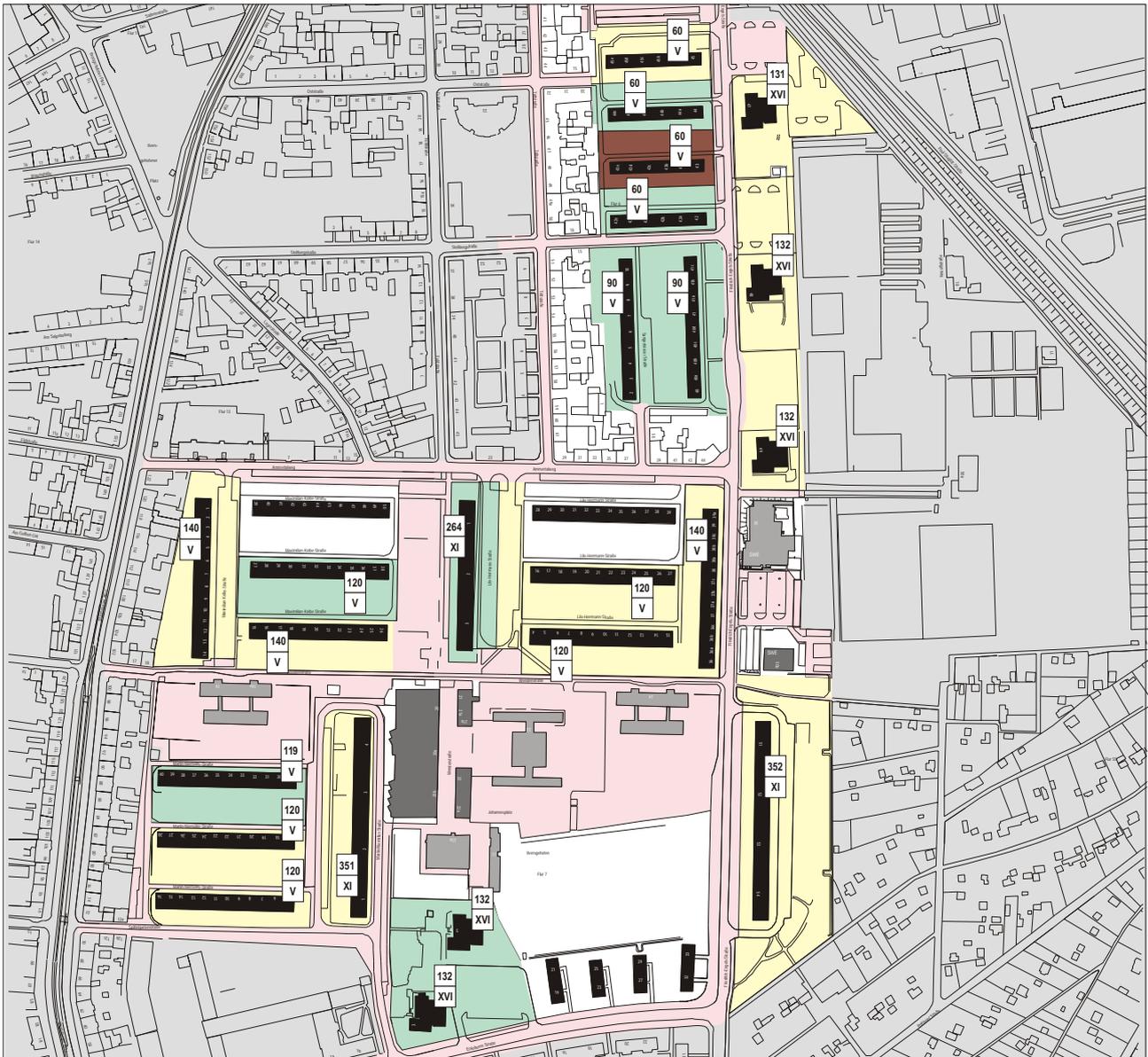
Masterplan II - Erfurter Großwohnsiedlungen Wohngebiet Rieth



Eigentümer

	Bundesrepublik Deutschland		Wohngebäude
	Freistaat Thüringen		Gebäude für Handel, Dienstleistungen...
	Landeshauptstadt Erfurt		Gebäude für soziale Infrastruktur (Schulen, Kita, Kiga,...)
	Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt		bis 2005 bereits rückgebautes bzw. zum Rückbau vorgesehenes Objekt
	Wohnungsbau- Genossenschaft "Erfurt" e.G.		145 Wohneinheiten (WE)
	Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft e.G.		V Geschossigkeit
	Wohnungsbaugenossenschaft „Einheit“ e.G.		
	Konsumgenossenschaft Erfurt e.G.		
	Erfurter WbG "Reichsbahn" e.G.		
	GWG Erfurter Spar- und Bauverein e.G.		
	Andere		

Masterplan II - Erfurter Großwohnsiedlungen Wohngebiet Johannesplatz



Eigentümer

	Bundesrepublik Deutschland		Wohngebäude
	Freistaat Thüringen		Gebäude für Handel, Dienstleistungen...
	Landeshauptstadt Erfurt		Gebäude für soziale Infrastruktur (Schulen, Kita, Kiga,...)
	Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt		bis 2005 bereits rückgebautes bzw. zum Rückbau vorgesehenes Objekt
	Wohnungsbau- Genossenschaft "Erfurt" e.G.		Wohneinheiten (WE)
	Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft e.G.		Geschossigkeit
	Wohnungsbaugenossenschaft „Einheit“ e.G.		
	Konsumgenossenschaft Erfurt e.G.		
	Erfurter WbG "Reichbahn" e.G.		
	Andere		

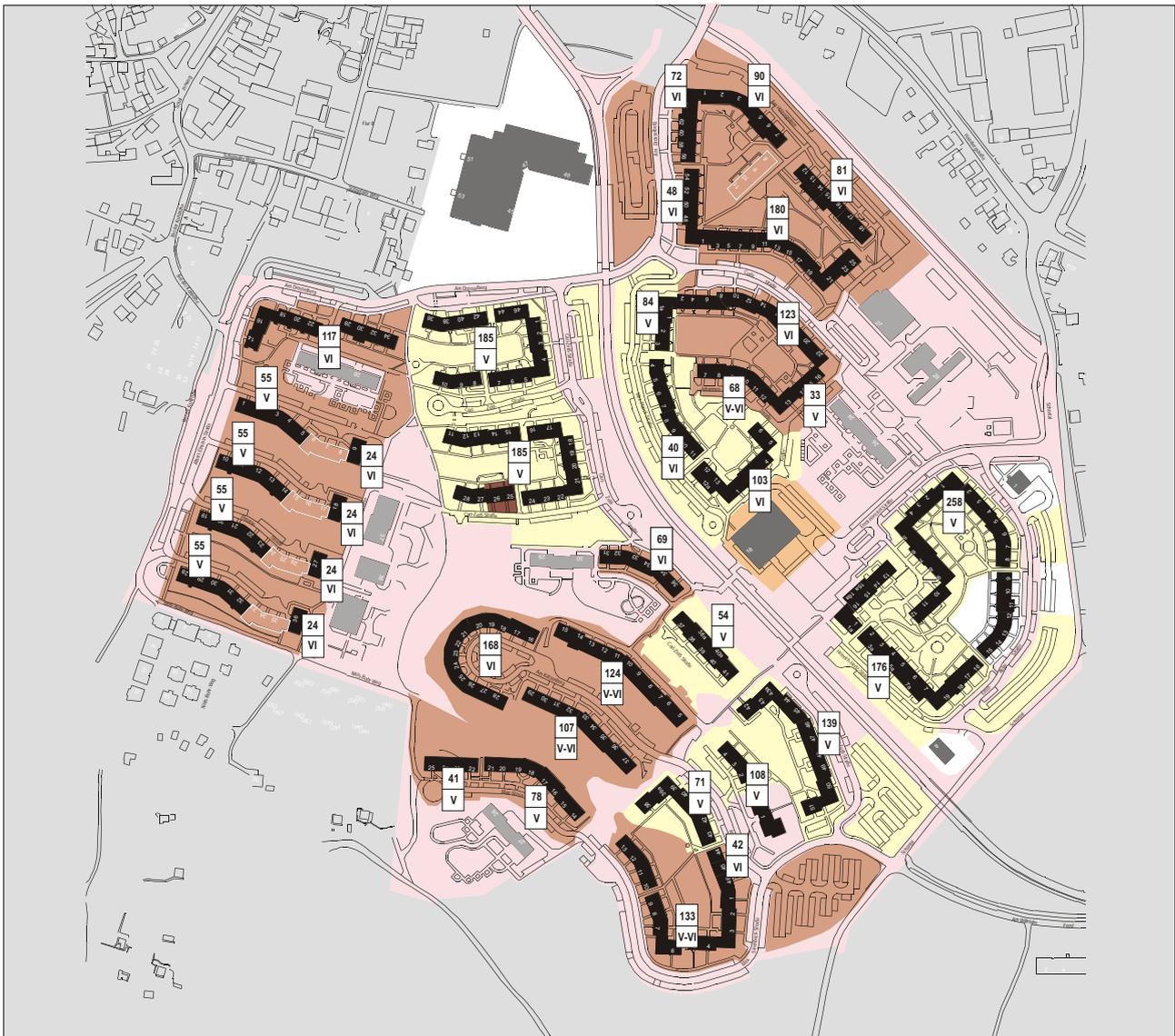
Masterplan II - Erfurter Großwohnsiedlungen Wohngebiet Herrenberg



Eigentümer

	Bundesrepublik Deutschland		Wohngebäude
	Freistaat Thüringen		Gebäude für Handel, Dienstleistungen...
	Landeshauptstadt Erfurt		Gebäude für soziale Infrastruktur (Schulen, Kita, Kiga,...)
	Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt		bis 2005 bereits rückgebautes bzw. zum Rückbau vorgesehenes Objekt
	Wohnungsbau- Genossenschaft "Erfurt" e.G.		145 Wohneinheiten (WE)
	Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft e.G.		V Geschossigkeit
	Wohnungsbaugenossenschaft „Einheit“ e.G.		
	Konsumgenossenschaft Erfurt e.G.		
	Andere		

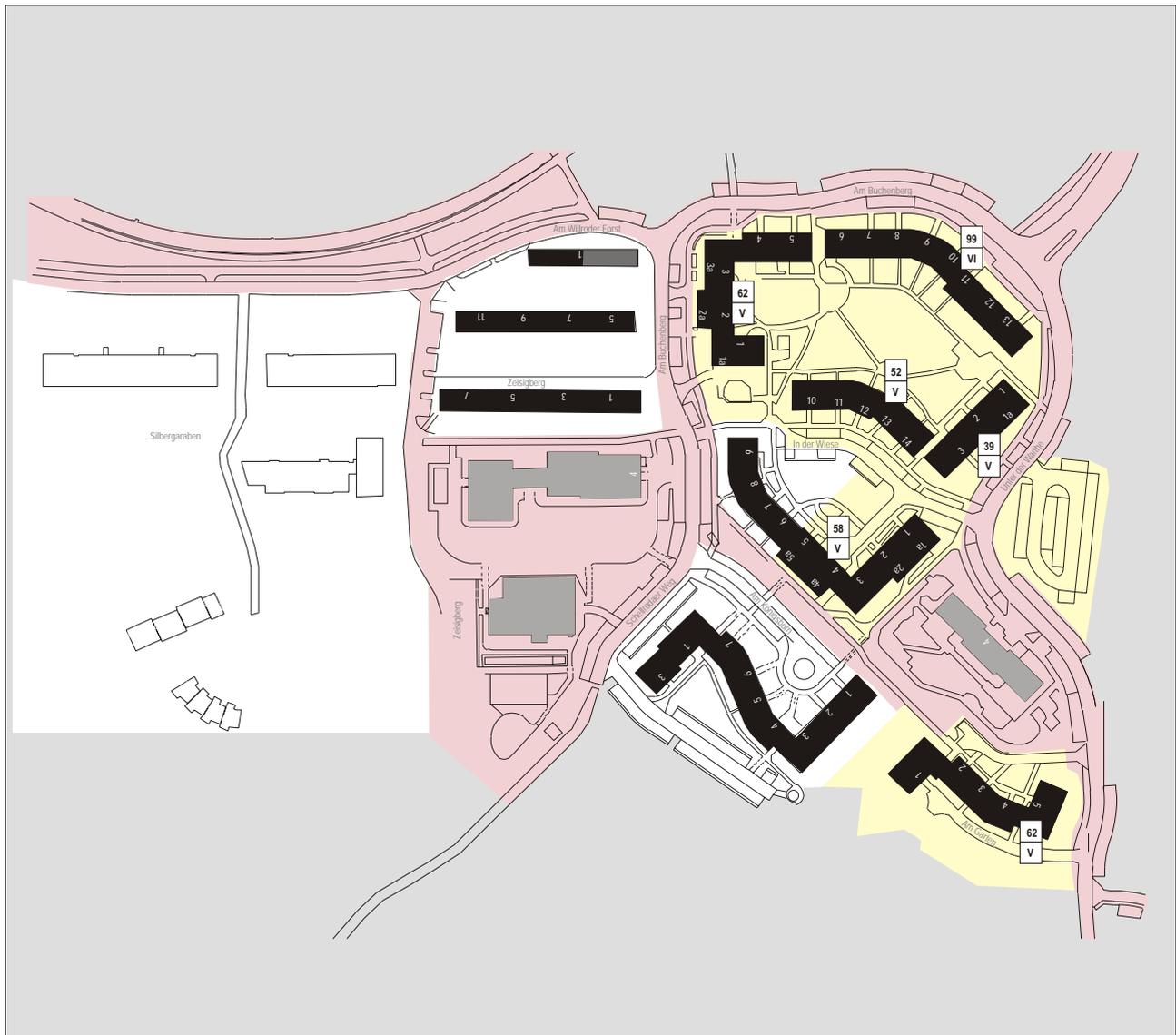
Masterplan II - Erfurter Großwohnsiedlungen Wohngebiet Drosselberg



Eigentümer

	Bundesrepublik Deutschland		Wohngebäude
	Freistaat Thüringen		Gebäude für Handel, Dienstleistungen...
	Landeshauptstadt Erfurt		Gebäude für soziale Infrastruktur (Schulen, Kita, Kiga,...)
	Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt		bis 2005 bereits rückgebautes bzw. zum Rückbau vorgesehenes Objekt
	Wohnungsbau- Genossenschaft "Erfurt" e.G.		Wohneinheiten (WE)
	Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft e.G.		Geschossigkeit
	Wohnungsbaugenossenschaft „Einheit“ e.G.		
	Konsumgenossenschaft Erfurt e.G.		
	Erfurter WbG "Reichsbahn" e.G.		
	Andere		

Masterplan II - Erfurter Großwohnsiedlungen Wohngebiet Buchenberg



Eigentümer

	Bundesrepublik Deutschland		Wohngebäude
	Freistaat Thüringen		Gebäude für Handel, Dienstleistungen...
	Landeshauptstadt Erfurt		Gebäude für soziale Infrastruktur (Schulen, Kita, Kiga,...)
	Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt		bis 2005 bereits rückgebautes bzw. zum Rückbau vorgesehenes Objekt
	Wohnungsbau- Genossenschaft "Erfurt" e.G.		145 Wohneinheiten (WE)
	Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft e.G.		V Geschossigkeit
	Wohnungsbaugenossenschaft „Einheit“ e.G.		
	Konsumgenossenschaft Erfurt e.G.		
	Andere		

Einwohnerentwicklung und Prognosen

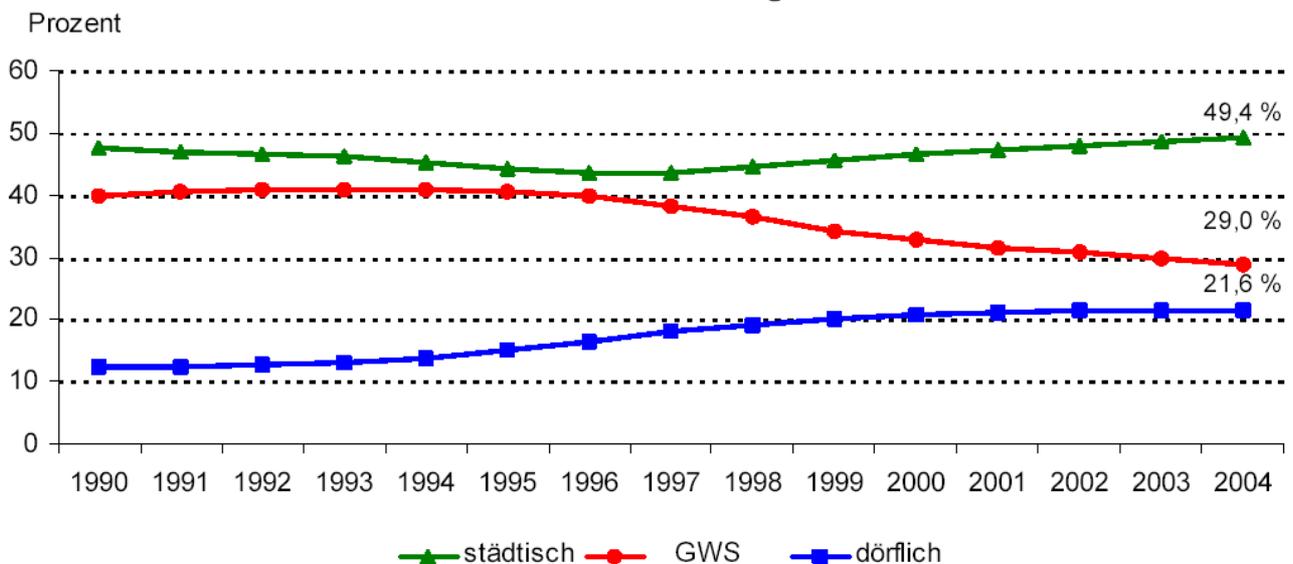
Demografische Entwicklung

Die umfassende Darstellung zur Demografie der Gesamtstadt mit den Abschnitten zur Bevölkerungsentwicklung seit 1990, zur Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2020 und dem daraus abgeleiteten quantitativen Wohnungsbedarf erfolgt im Integrierten Stadtentwicklungskonzept¹. Im Teilräumlichen Konzept des Masterplans II wird nachfolgend die zugehörige spezifische demografische Betrachtung für die Großwohnsiedlungen (GWS) in ihrer Abgrenzung zu den Siedlungsstrukturen *städtisch* und *dörflich* untersetzt.

Der Rückgang der Bevölkerungszahl in der Stadt insgesamt seit 1990 von 224.073 auf 199.088 Einwohner hat sich in den Siedlungsstrukturen differenziert ausgewirkt.

Dadurch haben sich die Bevölkerungsanteile deutlich verschoben. Während in der städtischen Siedlungsstruktur mit 49,4 Prozent der Gesamtbevölkerung Ende des Jahres 2004 ein größerer Bevölkerungsanteil als im Jahre 1990 wohnt und im dörflichen Bereich nahezu eine Verdopplung auf 21,6 Prozent eingetreten ist, ist der Bevölkerungsanteil in den Stadtteilen der Großwohnsiedlungen (GWS) um mehr als 10 Prozentpunkte auf nunmehr 29 Prozent zurückgegangen.

Anteil der Bevölkerung in den Siedlungsstrukturtypen an der Stadt Erfurt insgesamt



¹ Stadt Erfurt, Integriertes Stadtentwicklungskonzept – Gesamtstädtischer Teil, unveröffentlichte Manuskriptfassung Juni 2005

Quelle Daten: Stadtentwicklungsamt Erfurt, Stand 31.12.2004

Zahlenmäßig entspricht das einem Rückgang in den Großwohnsiedlungen (GWS) von gesamt 89.440 (1990) auf 57.657 Einwohner im Jahr 2004. Im Einzelnen stellt sich die Entwicklung der Stadtteile differenziert dar, wobei jährliche Veränderungen in einzelnen Stadtteilen starken Schwankungen unterworfen sind.

Die Schrumpfung wird von allen drei Komponenten der Bevölkerungsveränderung, nämlich Geburtensaldo, Außenwanderungssaldo und innerstädtischem Umzugssaldo getragen. Die Relation der Teilkomponenten hat sich in den letzten Jahren etwas zueinander verschoben.

Die auf der nächsten Seite dargestellten Graphiken verdeutlichen noch einmal die Entwicklung der Wanderungsbewegungen zwischen den Siedlungstypen in den Jahren 2000, 2002 und 2004.

Die daran anschließende Seite zeigt die unterschiedliche Einwohnerentwicklung in den einzelnen Großwohnsiedlungen im Vergleich zur Gesamtstadt. Dabei wird die jeweilige Einwohnerzahl in 1994 mit 100% festgelegt. Aufgrund der Eingemeindung zahlreicher Ortsteile in 1994 ist die Angabe einer Einwohnerzahl für die Gesamtstadt im Jahr 1990 nicht sachdienlich und wird hier deshalb nicht mit aufgeführt. Ein Vergleich des Altersaufbaus als maßgebliche Grundlage für prognostische Aussagen eines Gebietes, schließt sich daran an.

Hinweis:
Der statistische Betrachtungsraum Melchendorf beinhaltet die Gebiete Drosselberg, Buchenberg sowie den alten Ortskern Melchendorf.

Bevölkerung Erfurter Großwohnsiedlungen 1990 bis 31.12.2004

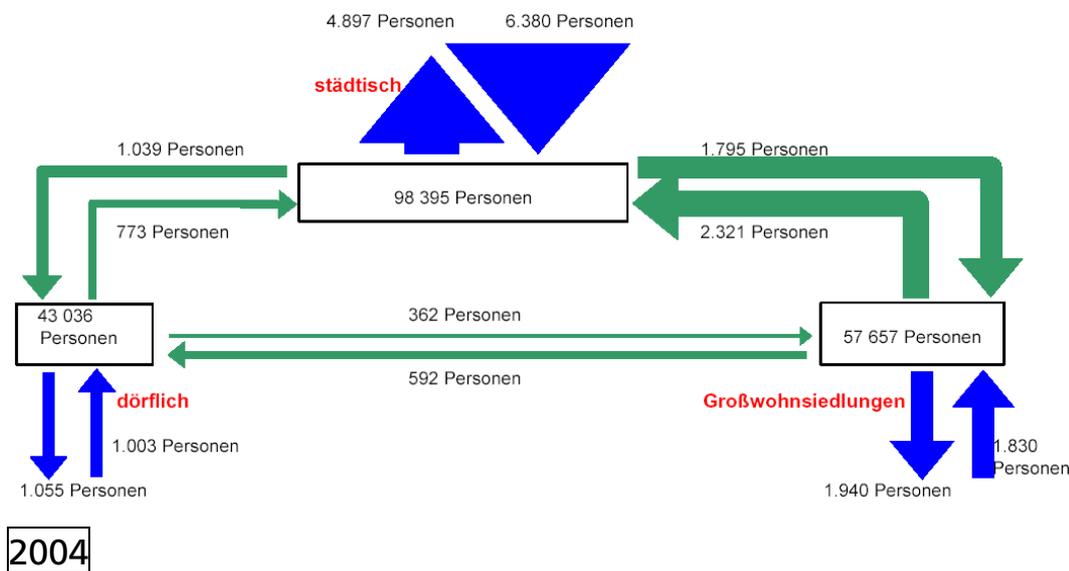
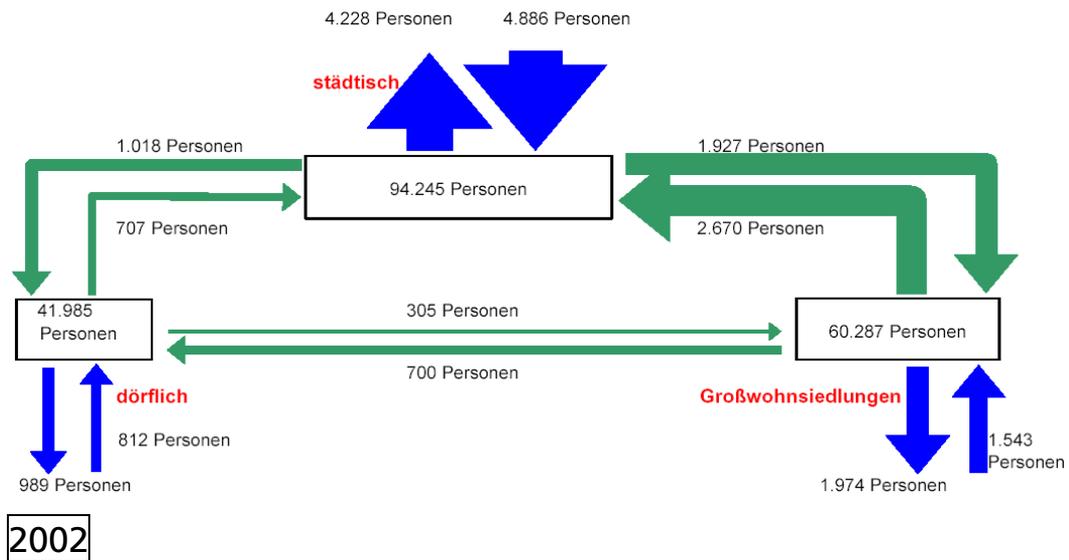
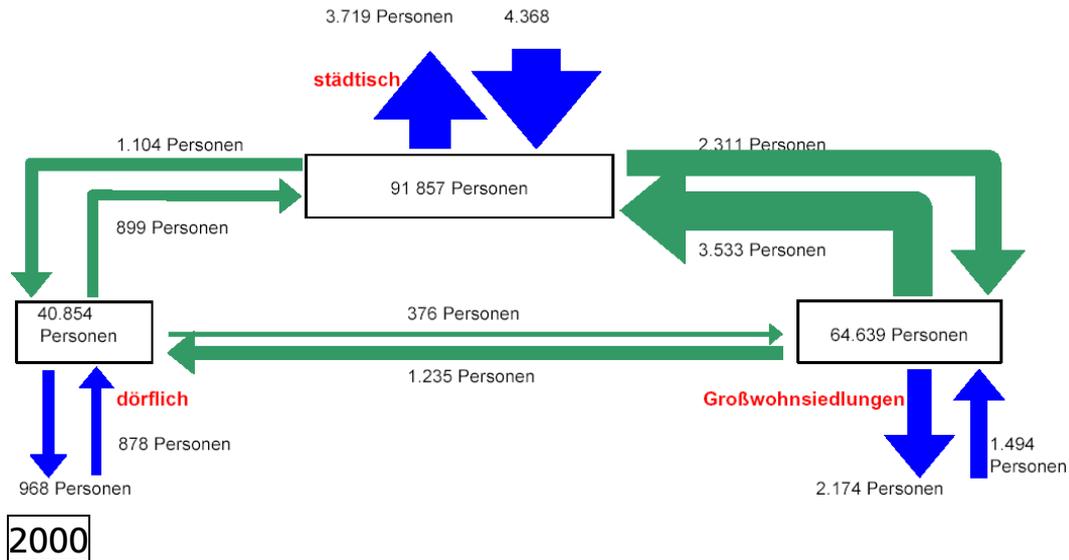
Stadtteil	Bevölkerung									Veränderung von 2003 zu 2004
	1990	1994	1996	1998	2000	2001	2002	2003	2004	Prozent
	Anzahl									
05 Berliner Platz	8546	8081	7853	7042	6395	6294	6229	6242	6099	-2,3
06 Rieth	9324	9237	8831	7688	6526	6072	5801	5674	5703	0,5
10 Roter Berg	12735	12309	11580	9839	8619	8021	7424	7192	6802	-5,4
13 Melchendorf	12937	13214	12442	11843	10849	10805	10691	10611	10497	-1,1
14 Wiesenhügel	9854	9527	8957	7372	6621	6514	6282	6272	6081	-3,0
15 Herrenberg	15040	14375	13675	12342	10652	9742	8944	8451	7993	-5,4
23 Moskauer Platz	14410	13942	13238	11259	9553	9390	9510	9601	9208	-4,1
25 Johannesplatz	6594	6211	6157	5753	5424	5280	5406	5306	5274	-0,6
Erfurt, insg esamt	-	213171	207113	201069	197350	196815	196517	198181	199088	0,5

Quelle Daten: Stadtentwicklungsamt Erfurt, Stand 31.12.2004

Masterplan II - Erfurter Großwohnsiedlungen

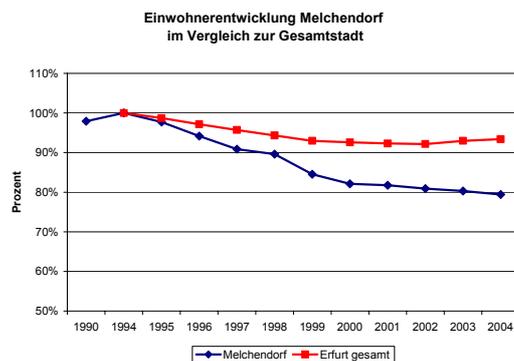
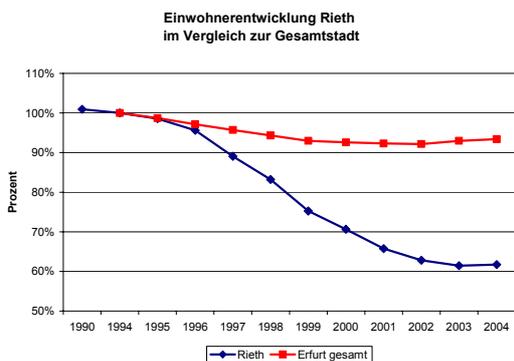
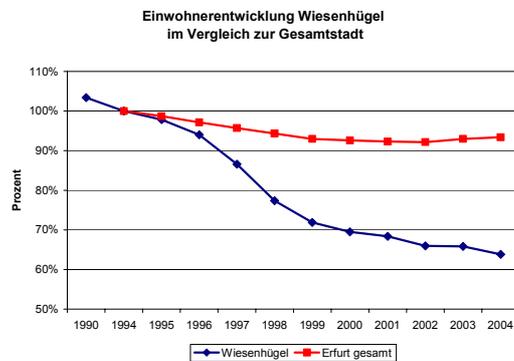
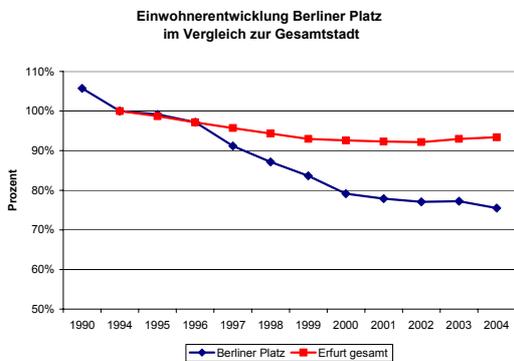
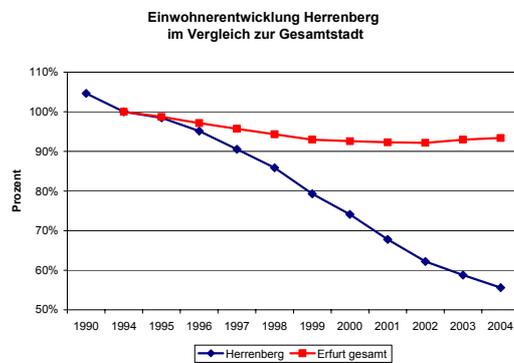
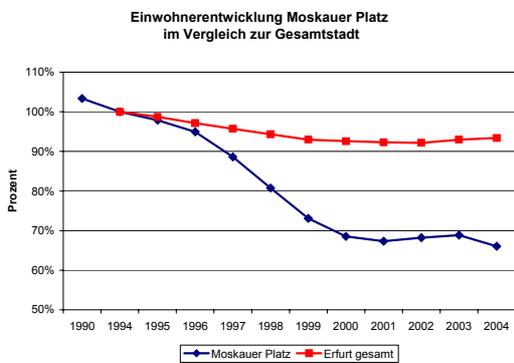
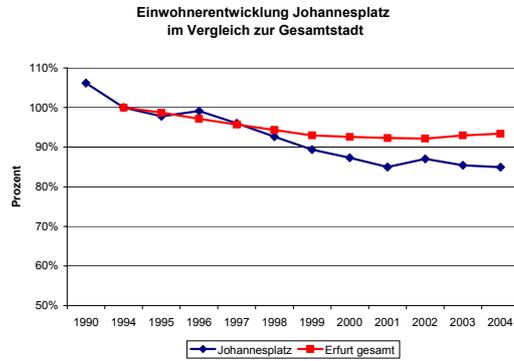
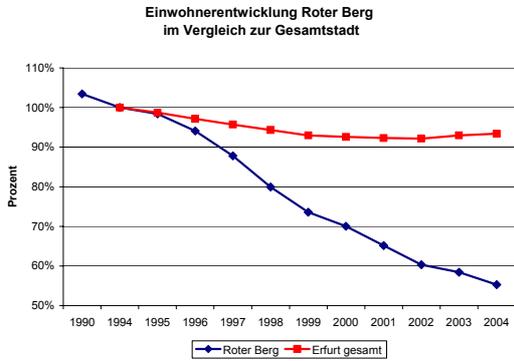
Wanderungen zwischen den Siedlungsstrukturen und über die Stadtgrenze

Quelle Daten: Stadtentwicklungsamt Erfurt, Stand 31.12.2004



Einwohnerentwicklung in den Großwohnsiedlungen im Vergleich zur Gesamtstadt

Quelle Daten: Stadtentwicklungsamt Erfurt, eigene Darstellung; EW 1994 = 100%

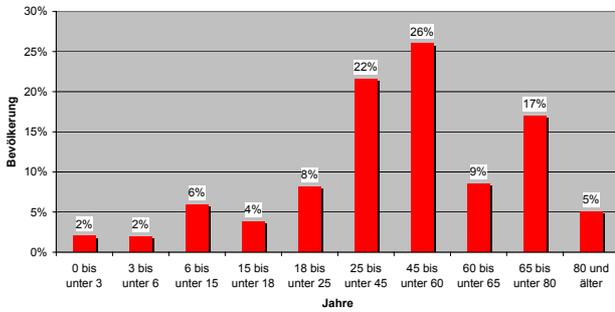


Masterplan II - Erfurter Großwohnsiedlungen

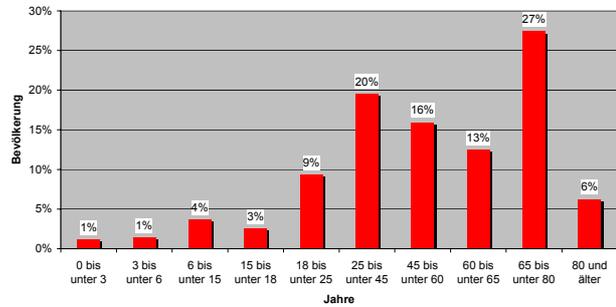
Altersaufbau in den Großwohnsiedlungen

Quelle Daten: Stadtentwicklungsamt Erfurt, Stand 31.12.2004, eigene Darstellung

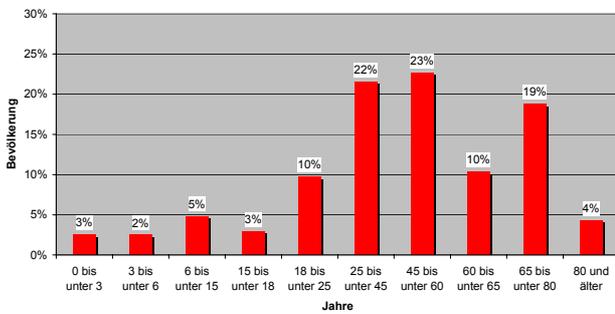
Altersaufbau Roter Berg



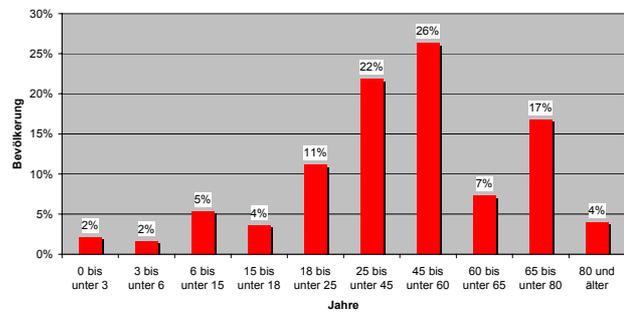
Altersaufbau Johannesplatz



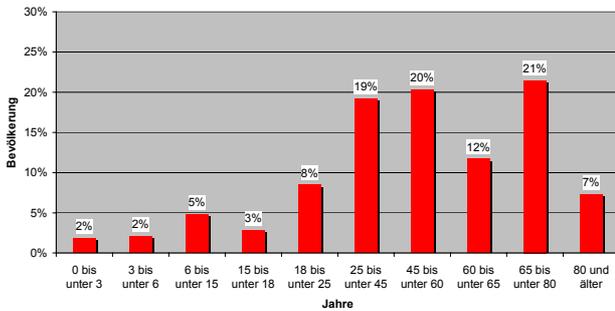
Altersaufbau Moskauer Platz



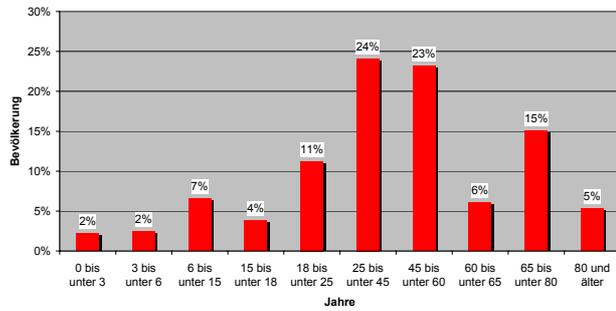
Altersaufbau Herrenberg



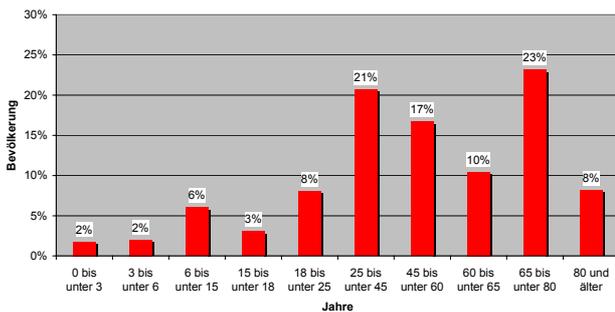
Altersaufbau Berliner Platz



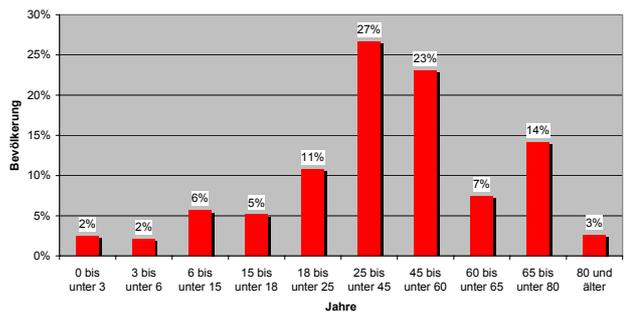
Altersaufbau Wiesenhügel



Altersaufbau Rieth

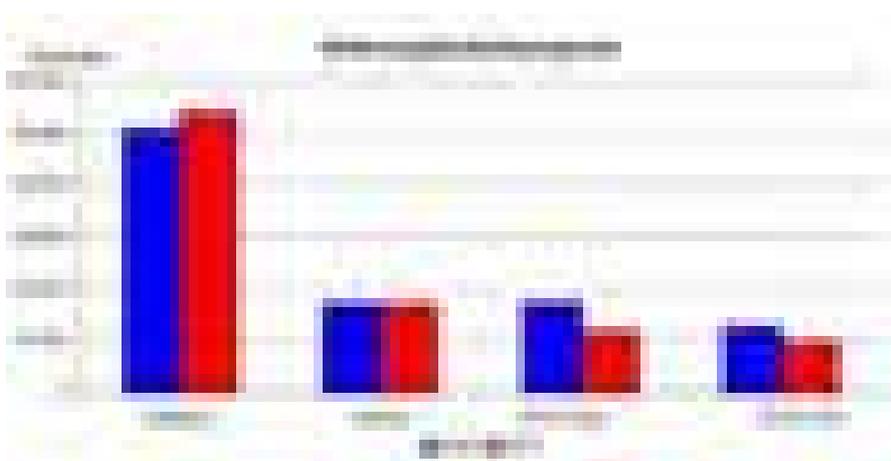
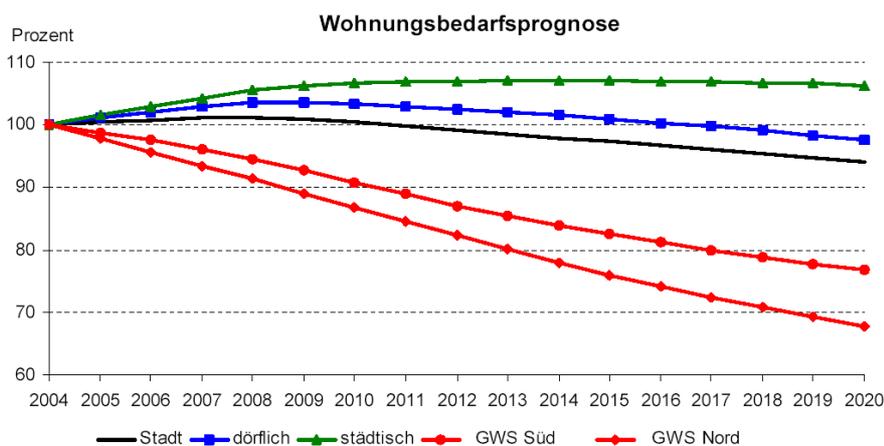


Altersaufbau Melchendorf



Die Regionalisierung der gesamtstädtischen Wohnungsbedarfsprognose nach der Siedlungsstruktur mit der weiteren Aufgliederung nach Großwohnsiedlung(GWS) Süd und Großwohnsiedlung(GWS) Nord zeigt eine auch künftig eher ungünstige Marktposition der Bestände in den Großwohnsiedlungen. Aufgrund der demografischen Ausgangssituation mit der größeren Überalterung im Norden wird sich die Nachfrage hier noch ungünstiger als im Süden der Stadt entwickeln. Die auf der vorhergehenden Seite dargestellten Diagramme zeigen den Altersaufbau in Prozent, um einen Vergleich untereinander zu ermöglichen. 100% entsprechen der Gesamtbevölkerung des jeweiligen Gebietes.

Im Norden ist ein erhöhter Anteil der 60 bis über 80-jährigen ersichtlich. Der Wert liegt hier zwischen 30 und 40%, wobei davon am „Berliner Platz“ und im „Rieth“ die beschriebene Altersgruppe am stärksten vertreten ist. Im Süden umfasst die Gruppe der 60 bis über 80-jährigen mit durchschnittlich ca. 25% eine wesentlich geringere Größenordnung. Eine Sonderstellung innerhalb dieser Betrachtung nimmt der Johannesplatz ein, der mit einem Anteil in Höhe von 46% den höchsten Überalterungsgrad überhaupt darstellt. Die Nachfrage wird sich jedoch hier trotz allem gegenüber anderen Gebieten aufgrund der innerstädtischen Lagegunst positiver entwickeln. Die untere Balkengrafik stellt die Ergebnisse für die betrachteten Gebiete jeweils für das Anfangsjahr und das Endjahr 2020 gegenüber.



Quelle: Stadtentwicklungsamt Erfurt, Stand 31.12.2004

III Methodik, Strategie und Entwicklungsziele

Die im Vorfeld dargestellte aktuelle Haushaltsprognose der Stadt Erfurt stellt die übergeordnete Ausgangsgröße für die Ermittlung der Wohnungsnachfrage in den Großwohnsiedlungen dar. Darin wird zunächst die gesamtstädtische Entwicklung in die Siedlungstypen „Städtisch“, „Dörflich“ und „Großwohnsiedlungen“ unterteilt. Zudem wurde innerhalb des Siedlungstyps „Großwohnsiedlungen“ in die Gebiete Nord und Süd unterschieden. Zur Ermittlung der maßgeblichen Zielgrößen ist jedoch das Herunterbrechen auf die einzelnen Stadtteile erforderlich.

Abschätzung der Wohnungsnachfrage in den Großwohnsiedlungen

Für die Abschätzung der Wohnungsnachfrage wurden zunächst alle Großwohnsiedlungen im Rahmen eines Stadtteilrankings beurteilt. Weiterhin erfolgte die Bewertung der einzelnen Wohnbestände. Ein wichtiges Kriterium ist dabei die Lage der Objekte. Dabei spielte im Rahmen dieses Teilprojektes die Abhängigkeit der durchsetzbaren Miethöhe vom Standort eine untergeordnete Rolle. Vielmehr ging es darum, anhand der Umweltbedingungen und der demographischen Struktur eines Stadtteils dessen zukünftige Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung zu antizipieren und damit die rein mengenmäßige Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage räumlich zu verteilen.

Hierzu wurden alle Großwohnsiedlungen hinsichtlich folgender Kategorien im Rahmen eines Stadtteilrankings bewertet:

- Image
- Fluktuation
- Aktueller Leerstand
- Aktueller Bauzustand
- Wohnpräferenz
- Gemeinbedarf
- Anbindung ÖPNV
- Nachbarschaft
- Mieterstruktur
- Lage Innenstadt
- Lage / Aussicht

Dazu wurde eine Expertenbefragung unter Anwendung der Delphi-Methode durchgeführt. Innerhalb von drei Delphi-Runden haben die Beteiligten der Wohnungsunternehmen und der Stadtverwaltung Erfurt einen Stadtteilfragebogen bearbeitet. Im Ergebnis zeichnete sich für die einzelnen untersuchten Stadtteile jeweils eine überdurchschnittliche bzw. unterdurchschnittliche zukünftige Entwicklung ab.

Die Verteilung der Nachfragerückgänge auf die Bestände weiterer institutioneller und privater Anbieter bzw. der selbstgenutzten Eigentumswohnungen wurde wie folgt berücksichtigt:

Maßgeblich für die gleiche bzw. divergierende Bestandsentwicklung zwischen den beteiligten Wohnungsunternehmen und anderen Beständen sind die Bestandsstruktur (5/6-Geschosser, 11-Geschosser, 16-Geschosser, Altbau, EFH/ZFH/RH) und die Eigentums- bzw. Nutzungsverhältnisse. So ist davon auszugehen, dass selbst genutztes Wohneigentum zwar zukünftig ebenfalls von Leerstand betroffen sein wird (natürliche Fluktuation), dieser aber deutlich unter der allgemeinen Entwicklung liegt. Vermietete Eigentumswohnungen werden ebenfalls am Leerstand partizipieren, werden bei auftretenden Leerständen jedoch eher

preisaggressiv an den Markt gebracht (die Verrechnung der Einkunftsarten beim Eigentümer ermöglicht dieses Vorgehen).

Hingegen ist davon auszugehen, dass andere institutionelle Anbieter bei gleichem Angebot in ähnlichem Maße von Haushaltsverlusten betroffen sein werden wie die vier beteiligten Wohnungsunternehmen. Es wurde somit im Hinblick auf die Strukturen in den Gebieten Nord und Süd angenommen, dass:

- die Haushaltsverluste im Süden die beteiligten Wohnungsunternehmen im wesentlichen allein betreffen, d.h. die Vermietungssituation der anderen Eigentümer/Nutzer weitgehend unverändert fortgeschrieben wird.
- die Angebots- und Eigentumssituation im Norden die Haushaltsverluste sowohl in Beständen der Wohnungsunternehmen als auch der anderen Anbieter auftreten lässt, wobei die Wohnungsunternehmen etwas stärker daran partizipieren.

Unter Einbeziehung der zuvor ermittelten Stadtteilbewertung (Stadtteilranking) sowie der Daten zur bisherigen Einwohnerentwicklung und zur Altersstruktur wurde anschließend die zukünftige Wohnungsnachfrage in den einzelnen Großwohnsiedlungen durch die beteiligten Experten als Arbeitsgrundlage für den Masterplan II ermittelt.

Masterplan II - Erfurter Großwohnsiedlungen

Der Prognosewert beschreibt dabei den Prozentsatz der in 2010/20 nachgefragten Wohnungen (Basis: 2004=100). Die daraus resultierende Anzahl der für die vier Wohnungsunternehmen nachgefragten Wohneinheiten ist in der Spalte „Auswertung“ verzeichnet. Diese Zielgrößen bilden den erwarteten Wohnungsbedarf ab.

Diesen Werten der nachgefragten WE 2020 in Höhe von 17.836 WE wurde aufgrund der zu erwartenden Unsicherheiten der Prognose eine Fluktuationsreserve in Höhe von 10% zugefügt. Die sich daraus ergebende Zahl umfasst eine Größenordnung von 19.620 WE und ist die maßgebliche Zielgröße für die Dimensionierung der Garantiegebiete.

Sie ist der zusammenfassenden Ergebnistabelle im Kapitel VI zu entnehmen.

Vor dem Hintergrund der oben beschriebenen Stadtteilbewertungen und Ausgangsdaten wurden dem Masterplan II folgende Zielwerte (Spalte „Prognose“) zugrunde gelegt:

Nachfrageprognose an Wohneinheiten (WE) für die Jahre 2010 / 2020 für die untersuchten Großwohnsiedlungen

Stadtteil	Ausgangssituation			Prognose		Einflussfaktoren			Auswertung	
	Entw. 95-04	HH 2004	HH 2004	2010	2020	Anteil Einwohner über 60 J.	Indizierung Anteil über 60 J.	Bewertung aus Stadtteilprofil	Nachgefragte WE 2010	Nachgefragte WE 2020
	eigene Haushalte in %	in %	nur WU	in % von 2004	in % von 2004					
GWS* gesamt	-23	100	27.037	86	66	31%	100	-	23.349	17.836
Gebiet Nord	-22	100	16.181	85	63	36%	118	-	13.712	10.208
Berliner Platz	-12	100	3.290	89	66	37%	120	100	2.928	2.171
Moskauer Platz	-17	100	4.759	86	63	31%	101	78	4.069	2.998
Rieth	-33	100	2.696	81	58	40%	131	80	2.184	1.564
Johannesplatz	-7	100	2.893	90	72	45%	147	135	2.604	2.083
Roter Berg	-38	100	2.543	76	55	29%	96	45	1.932	1.398
Gebiet Süd	-25	100	10.856	89	70	24%	80	-	9.637	7.629
Melchendorf	-16	100	3.552	92	75	22%	71	128	3.268	2.664
Wiesenhügel	-21	100	3.230	91	74	25%	83	125	2.939	2.390
Herrenberg	-33	100	4.074	84	63	26%	85	88	3.423	2.567

*GWS = Großwohnsiedlungen

Quelle: Stadtentwicklungsamt Erfurt, Stand 31.12.2004

Regelungen des Masterplanes II

Der Masterplan II legt in seiner prognostischen Aussage grundsätzlich nicht mehr zukünftige Rückbauobjekte fest, sondern definiert über eine *Flächendarstellung* die Bereiche, in denen Aufwertungsmaßnahmen für eine weitere Stabilisierung gefördert werden können sowie die Bereiche, in denen ein Rückbau gefördert werden kann. Deshalb ist im Masterplan selbst grundsätzlich keine Unterteilung der Wohngebäude in Bestandsobjekte und Beobachtungsobjekte mehr erforderlich. Die konkrete Entscheidung für einen Rückbau trifft allein der jeweilige Eigentümer. Um trotz dieser hohen Flexibilität für die Wohnungsunternehmen gegenüber dem Fördergeber einen nachhaltig wirksamen und effizienten Mitteleinsatz zu garantieren und insbesondere die Förderwürdigkeit von Aufwertung und Wohnumfeldmaßnahmen zu erhalten, werden dem Masterplan II städtische Bevölkerungsprognosen und daraus abgeleitete Nachfragepotenziale für die Großwohnsiedlungen im Jahr 2020 zugrunde gelegt.

Der Masterplan II legt auf Grundlage eines tragfähigen städtebaulichen Leitbildes für alle Großwohnsiedlungen die mindestens bis 2020 zu erhaltenden Kernbereiche als **Garantiegebiet** fest. Die Anzahl der in diesen Garantiegebieten befindlichen Wohneinheiten liegt in der Regel unter der jeweiligen Zielgröße, das heißt unter der erwarteten Anzahl an Haushalten im Jahr 2020.

Im Garantiegebiet werden Wohnungsbauförderung und eine Förderung der Wohnumfeldgestaltung nach Maßgabe der Fördermittel gewährt, eine Rückbauförderung aus dem Programm Stadtumbau Ost bleibt jedoch ausgeschlossen.

Die Garantiegebiete enthalten in der Regel alle stabilen sanierten Objekte, ggf. auch teil- und unsanierte mit langfristig guter Prognose. Wohnungsunternehmen und Stadt sind sich in ihren langfristigen Strategien einig, dass die Garantiegebiete im Prognosezeitraum erhalten werden. Dies erfordert von allen beteiligten Akteuren eine

langfristige Bindung für Aufwertungsentscheidungen und gewährleistet damit einen nachhaltig wirksamen Fördermitteleinsatz.

Eine Ausnahme bilden die möglichen **Beobachtungsobjekte im Garantiegebiet**.

Dies sind die wenigen Objekte im Garantiegebiet, deren Rückbau der weiteren städtebaulichen Aufwertung und Wohnumfeldverbesserung des Garantiegebietes zugute kommen soll. Diese Beobachtungsobjekte werden bereits im Masterplan II grün dargestellt und können über die Laufzeit des Planes, also bis 2020, zurückgebaut werden.

Für diese Objekte gelten nicht die Regelungen des Garantiegebietes, sondern die des nachfolgend beschriebenen Dispositionsgebietes. Nach dem Rückbau auf diesen Flächen ist eine Förderung von Wohnumfeldmaßnahmen möglich, die dem umgebenden Garantiegebiet zugute kommen.

Alle übrigen *noch bebauten* Bereiche in den Großsiedlungen werden der neu definierten Kategorie **Dispositionsgebiet** zugeordnet.

Hier wird, soweit der Eigentümer einen Rückbau beabsichtigt, grundsätzlich eine Rückbauförderung aus dem Programm Stadtumbau Ost nach Maßgabe der Fördermittel gewährt. Instandsetzungs-, Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen bleiben möglich, sind aber vom Eigentümer selbst zu finanzieren, Wohnungsbauförderung wird hier nicht gewährt. Eine einfache Wohnumfeldförderung als Auslaufmaßnahme wird nur ausnahmsweise und punktuell für eine ggf. gegebene längere Restnutzungsdauer gewährt.

Für den Fall, dass sich Gebäude im Dispositionsgebiet durch konstante oder zu erwartende Vermietungserfolge zu Objekten im Garantiegebiet qualifizieren, können diese, soweit keine gravierenden städtebaulichen Gründe entgegenstehen, während der Laufzeit

Masterplan II - Erfurter Großwohnsiedlungen

des Masterplanes in ein Garantiegebiet überwechseln. Dies wird im jeweiligen Maßnahmenplan dargestellt.

Die Möglichkeit hierzu besteht so lange, bis die Zielgröße 2020 einschließlich der Fluktuationsreserve von 10 % für den jeweiligen Stadtteil erreicht ist. Mit dem Überwechseln in ein Garantiegebiet gelten unmittelbar auch alle Regelungen des Garantiegebietes (Wohnungsbau- und Wohnumfeldförderung, aber keine Rückbauförderung). Damit wird auch einer erheblichen Anzahl von Objekten im Dispositionsgebiet eine gute Zukunftsperspektive eröffnet.

Die Dispositionsgebiete enthalten vorwiegend unsanierte oder teilsanierte, aber auch sanierte Objekte mit gegenwärtig noch unsicherer Entwicklungsprognose. Um die Einteilung der Objekte in Garantie- oder Dispositionsgebiet auf einer berechenbaren wohnungswirtschaftlichen Grundlage leisten zu können, wurde hierfür nochmals eine gesonderte, neutrale wohnungswirtschaftliche Analyse über alle Bestände durchgeführt, die vollständig von den vier beteiligten Wohnungsunternehmen finanziert wurde.

Die Kategorie **Entwicklungsgebiet** bezeichnet nur noch Flächen, auf denen bereits vollständig zurückgebaut wurde. Diese Flächen können nach Maßgabe der Eignung und der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen verschiedenen Nachnutzungen zugeführt werden. Werden diese Nachnutzungen konkret, können sie im jeweiligen Maßnahmenplan dargestellt werden. Eine konkrete Planung von künftigen Nachnutzungen im Rahmen des langfristig angelegten Masterplanes ist wenig zielführend, da sich mögliche Nachnutzungen stets an den sich fortwährend ändernden Rahmenbedingungen orientieren werden. Dies haben auch die Erfahrungen mit dem ersten Masterplan deutlich gemacht. Nach erfolgten Rückbauten entstandene, zusammenhängende

Freiflächen werden im darauffolgenden Maßnahmenplan in die Kategorie Entwicklungsgebiet

überführt. Damit gibt es weiterhin drei allerdings modifizierte Gebietskategorien im Masterplan II, der so in der Darstellung nah am Masterplan I bleibt.

Weitere Ausführungen zu Nachnutzungsmöglichkeiten rückgebauter Flächen folgen.

Planungsinstrument Maßnahmenpläne

Der Masterplan II bildet die langfristige Fördergrundlage für die Bereitstellung von Städtebaufördermitteln aus dem Programm Stadtumbau - Ost sowie aus den Thüringer Landesprogrammen. Basierend auf diesem wird jeweils für zwei Jahre ein Maßnahmenplan erstellt. In diesem werden in einer Zusammenschau die beabsichtigten Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen für die jeweiligen beiden Folgejahre zusammengefasst.

Alle zwei Jahre, beginnend mit 2006/07, werden von den Wohnungsunternehmen die in den beiden Folgejahren jeweils beabsichtigten Maßnahmen in den Stadtteilen benannt und im zugehörigen Maßnahmenplan konkret dargestellt. Dieser beinhaltet sowohl Gebäudesanierungen und Wohnumfeldmaßnahmen, als auch die nach betriebswirtschaftlichen bzw. unternehmensplanerischen Kriterien ausgewählten aktuellen Rückbauobjekte aus den Dispositionsgebieten bzw. einzelne bereits im Masterplan II festgelegte Beobachtungsobjekte im Garantiegebiet.

Diese Rückbauobjekte können dann in Abhängigkeit der zur Verfügung stehenden Mittel ohne erneute städtebauliche Prüfung von der Stadt zur Rückbauförderung angemeldet werden. Durch diese Zweiteilung in Masterplan und Maßnahmenplan bedarf die städtebauliche Planung des Masterplanes selbst nicht mehr der ständigen Aktualisierung aufgrund fortschreitender Rückbauaktivitäten. Die städtebaulichen Leitbilder für die Garantiegebiete bleiben bestehen,

lediglich die jährlich wechselnden Zwischenstände des Rückbauprozesses werden nicht mehr einzeln städtebaulich untersucht.

Die zweijährlich zu erarbeitenden Maßnahmepläne werden immer in enger Zusammenarbeit

mit den Wohnungsunternehmen, der Stadtwerke Erfurt Gruppe sowie in Kooperation mit den anderen betroffenen Ämtern der Stadtverwaltung abgestimmt.

Entwicklungsziele zu Einrichtungen der Sozialen Infrastruktur, des Handels und der Dienstleistung

Bei weiter zurückgehenden Einwohnerzahlen kann langfristig nicht ausgeschlossen werden, dass es zu entsprechenden Angebotsanpassungen bei der sozialen Infrastruktur kommen wird. Andererseits haben viele der Einrichtungen in privater Trägerschaft ein besonderes Angebotsprofil entwickelt, wodurch sich der Einzugsbereich vieler Einrichtungen auf das gesamte Stadtgebiet ausgedehnt hat. Eventuelle Nachfragerückgänge werden daher nicht unbedingt proportional zu den erwarteten überdurchschnittlich hohen Einwohnerrückgängen in den Großwohnsiedlungen verlaufen. Eher werden sie sich am spezifischen Angebotsprofil der jeweiligen Einrichtung orientieren.

Für die Kindertageseinrichtungen wird grundsätzlich die Erhaltung aller Standorte angestrebt. Dieses Ziel wurde in Gesprächsrunden vom Jugendamt nachdrücklich artikuliert. Notwendige Reduzierungen der Betreuungsplätze aufgrund sinkender Kinderzahlen sollen in erster Linie nicht über die Schließung von Standorten realisiert werden, sondern in Form von Gruppenminimierungen erfolgen. Dennoch ist die vereinzelte Schließung von Tagesstätten nicht ausgeschlossen.

Seitens des Schulverwaltungsamtes wird ebenfalls die Strategie der Standorterhaltung angestrebt. Innerhalb des

Schulentwicklungsplanes sind weitere Zielsetzungen formuliert. Im Schulsektor werden Schließungen unvermeidbar werden. Aus heutiger Sicht ist

eine dahingehende konkrete Prognose nicht leistbar. Ähnlich wie bei den Kitas spielen hier viele Faktoren eine Rolle, die die Attraktivität und

den Bedarf einer Einrichtung widerspiegeln. Nicht mehr nur die Lage, verkehrstechnische Anbindung oder der Bauzustand der Gebäude sind bei der Wahl einer Einrichtung vordergründig. Vielmehr sind für ein Großteil der Eltern Betreuungs- und Bildungskonzepte zunehmend von entscheidender Bedeutung. Dies hängt wiederum stark von Qualifizierung, Ausstattung und Engagement des Personals ab. Diese sogenannte weichen Standortfaktoren sind nicht kalkulierbar. Dennoch sollten Standorte gestärkt werden, die innerhalb eines Garantiegebietes liegen oder mit solchen in einem städtebaulichen Zusammenhang stehen.

Sanierungen von Gebäuden der sozialen Infrastruktur als auch notwendige Ersatzbauten sollten in Abstimmung mit den betroffenen Ämtern gefördert werden. Sollte aufgrund sinkender Nachfrage eine Nutzung für bestimmte Zielgruppen nicht mehr notwendig sein, so sollte die Umnutzung des Gebäudes entsprechend der dann nachgefragten Bedarfe erfolgen. Ein dauerhafter Leerstand dieser Gebäude im Garantiegebiet stellt einen städtebaulichen Missstand dar, der im Rahmen der Eigenverantwortung der Stadt sowohl im Stadtumbau, als auch hinsichtlich ihrer Eigentümerpflichten vermieden werden muss.

Mit abnehmender Bevölkerung in den Gebieten sinkt auch die Nachfrage nach Handels- und Dienstleistungsanbietern. Der Verbrauch sinkt und es kann zu Schließungen von Läden kommen. Die Steuerungsmöglichkeiten der Stadt sind hier nur sehr gering. Gegenwärtig gibt es in jedem der neun Stadtteile noch eine ausreichende, oft sogar überdurchschnittlich gute Ausstattung mit Nahversorgern und Dienstleistungseinrichtungen. Diese noch vorhandene Zentrenstruktur soll grundsätzlich gestärkt werden, wird sich aber der sinkenden Nachfrage anpassen müssen.

Masterplan II - Erfurter Großwohnsiedlungen

Die Versorgungseinrichtungen für Handel und Dienstleistungen in den Gebieten unterliegen nicht unmittelbar den Förderregelungen des Masterplans II. Zur Aufwertung und Stabilisierung eines Garantiegebietes ist jedoch der Erhalt der

vorhandenen Versorgungseinrichtungen anzustreben, die in der Regel mittig im Gebiet liegen und für alle dort lebenden Bewohner auf kurzem Weg fußläufig eine gute Grundversorgung gewährleisten. Mit einer Neuansiedlung von Lebensmitteldiscountern auf den durch den Rückbau frei gewordenen Flächen, zum Beispiel an den verkehrsgünstig gelegenen Rändern der Gebiete, würde das Ziel des Masterplanes, die Gebiete durch Rückbau und Aufwertung dauerhaft zu stabilisieren, ganz wesentlich unterlaufen. Im Rahmen der Bereitstellung von Fördermitteln aus dem Programm Stadtumbau - Ost / Teil Rückbau werden daher alle solche Nachnutzungen ausgeschlossen, die zu einer Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensbedingungen in den Gebieten führen. In einem solchen Fall müssten daher gemäß der Förderbestimmungen des Landes die ausgereichten Fördermittel für den Rückbau wieder zurückgezahlt werden, da mit der gebietsunverträglichen Nachnutzung die Ziele des Programms Stadtumbau Ost im Nachhinein verfehlt worden wären.

Entwicklungsziele zu Anlagen der Technischen Infrastruktur

Bei der Konzeption des Masterplans II und dem konkreten Maßnahmeplan wurden die Betreiber der technischen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur auf kommunaler Ebene frühzeitig und interaktiv eingebunden, um die Folgekosten für die Anpassung der technischen Infrastruktur so niedrig wie möglich zu halten.

Allgemeingültige kostenreduzierende Faktoren aus der Sicht der Versorger sind beispielsweise:

- Koordination der Rückbaureihenfolge
- Vermeidung von punktuell oder geschossweisem Rückbau
- Rückbau von den Netzen nach innen
- Vermeidung von dauerhaft bestehenden Einzelobjekten an Netzen
- Netzverdichtung im Bereich der Hauptversorgungsachsen
- Rückbau stillgelegter Versorgungsleitungen nur bei zwingender Erfordernis

Deshalb wurde parallel zur Erarbeitung des Masterplans II eine detaillierte und umfangreiche Analyse der Leitungsnetze durch die Stadtwerke Erfurt Gruppe vorgenommen, auf deren Grundlage die Zuordnung der Objekte zu den Gebietskategorien unter Kostengesichtspunkten überprüft werden konnte. Dabei wurden die Sparten Fernwärme, Wasser sowie Strom vor dem Hintergrund eines möglichen Rück- oder Umbaus bewertet und drei möglichen Kategorien zugeordnet, welche die Höhe der erforderlichen Aufwendungen abbilden.

Die im Masterplan festgelegten Garantiegebiete und Dispositionsgebiete werden neben weiteren Faktoren auch eine wichtige Grundlage für die künftige Netzausbauplanung der Versorgungsunternehmen darstellen. Damit kann gewährleistet werden, dass die künftige Investitionstätigkeit der Versorgungsunternehmen nicht im Widerspruch zu den Strategieplänen des Masterplans stehen.

Über die enge Abstimmung der tatsächlichen Stadtumbaumaßnahmen mit den Versorgungsunternehmen hinaus ist die Einflussnahme auf Folgewirkungen für die technische Infrastruktur im Rahmen des Masterplans II leider begrenzt. Mit einer Leerstandskonzentration können grundsätzlich diese Folgekosten verringert werden, da nach einer Gebäudestilllegung Leitungsabschnitte gekappt und stillgelegt werden können. Im Rahmen der Rückbauförderung können die konkret mit dieser Maßnahme verbundenen erforderlichen Anpassungen der technischen Infrastruktur mitgefördert werden. Ausgleichsleistungen für Nachfragerückgänge und Buchwert- bzw. Abschreibungsverluste insgesamt können jedoch nicht im Rahmen der Städtebauförderung erfolgen. Um langfristig steigende Betriebskosten für die Kunden zu vermeiden, ist eine grundsätzliche politische Lösung erforderlich, die im Rahmen der Masterplanung nicht geleistet werden kann.

Nachnutzungsmöglichkeiten rückgebauter Flächen

Mit dem fortlaufenden Rückbau leerstehender Wohngebäude werden immer mehr voll erschlossene Flächen frei. Angesichts der trotz Einwohnerrückgängen insgesamt weiter fortschreitenden Versiegelung bisher unbebauter Bereiche liegt es nahe, diese Fläche für andere, derzeit nachgefragte Nutzungen zu verwenden. Das hilft nicht nur, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, sondern trägt auch dazu bei, den Transformationsprozess in den Großwohnsiedlungen durch neue, zukunftsorientierte Impulse zu begleiten.

Jeder der neun Stadtteile weist, wie vorangehend dargestellt, im Vergleich zu anderen Wohngebieten der Stadt noch immer eine weit überdurchschnittlich gute Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Versorgung auf. Die weiteren zu erwartenden Einwohnerrückgänge

werden hier unvermeidlich zu nachfragebedingten Anpassungen führen. Auch wenn die Einflussmöglichkeiten der Stadt und der Wohnungsunternehmen hierauf sehr begrenzt sind, sollen die für das Gebiet wichtigen Einrichtungen erhalten und stabilisiert werden. Diesem Ziel dürfen im Rahmen der Gesamtmaßnahme Stadtumbau mögliche Nachnutzungen auf Rückbauflächen nicht entgegenstehen.

Grundsätzlich muss jedoch festgehalten werden, dass die Grundstücke weiterhin im bisherigen Eigentum bleiben werden und eine Gestaltung dieser Flächen nur im Einvernehmen mit den Eigentümern erfolgen kann. Leider ist die Nachfrage nach ehemaligen Rückbauflächen in den Masterplangebieten derzeit noch gering. So gibt es bislang von Seiten der Wohnungsunternehmen für die freigewordenen Grundstücke keinen Bedarf an der Schaffung von Planungsrecht. Solange die noch vorhandenen Gebäude der Großwohnsiedlungen diese Gebiete unmittelbar prägen, scheint die Integration und Akzeptanz anderer Wohnformen, wie zum Beispiel Eigenheimanlagen, zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch problembehaftet zu sein.

Dieser Erfahrung tragen die städtebaulichen Entwicklungsszenarien des Masterplans Rechnung, ohne dass jedoch in den Strategieplänen eine gebietsverträgliche Nachnutzung in irgend einer Weise ausgeschlossen würde. Eine Wiederbebauung der Rückbauflächen ist ganz bewusst auch förderrechtlich nicht ausgeschlossen und an keinerlei zeitliche Bindung gekoppelt, sie richtet sich jedoch grundsätzlich nach dem geltenden Planungsrecht. Längerfristig sollten die hervorragend erschlossenen und oft landschaftlich reizvoll gelegenen Grundstücke bevorzugt einer neuen, mit der umgebenden Bebauung verträglichen Nutzung zugeführt werden.

Masterplan II - Erfurter Großwohnsiedlungen

Gegenwärtig erfahren die Rückbaugrundstücke entsprechend der Thüringer Städtebauförderrichtlinie eine einfache Herrichtung als Rasenfläche mit Baumpflanzungen. Auf einigen Grundstücken erfolgten Wohnumfeldverbesserungen mit dem Ziel, eine nachhaltige Aufwertung der umgebenden Bebauung zu erreichen. Insofern die Fördermittel in ausreichenden Maße zur Verfügung stehen und kein anderweitiger Bedarf besteht, beinhaltet der Rückbau von Wohngebäuden auch die Entsiegelung der dazugehörigen Parkplatzflächen.

Wahrscheinlich wird es ebenfalls Rückbauflächen geben, die für eine bauliche Nachnutzung nachfrageabhängig kaum noch in Betracht kommen. Sie sollten dann sukzessive eine einfache und wenig pflegeaufwändige Gestaltung als Grünfläche erfahren, insbesondere wenn diese Flächen an wichtigen regionalen und stadtbedeutsamen Grünräumen liegen, z.B. angrenzend an die Geräue.

Darüber hinaus wird es in Zukunft auch solche rückgebauten Flächen geben, die weder ein sinnvolles Erholungspotenzial bieten, noch für eine Wohnumfeldverbesserung von Bedeutung sind.

Diese Flächen können als Ruderalfläche ihrer natürlichen Entwicklung überlassen werden.

Eine grundstückskonkrete Darstellung einer möglichen zukünftigen Gestaltung aller Flächen in den Dispositionsgebieten kann im Masterplan II jedoch nicht geleistet werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann aufgrund der hohen Flexibilität der Dispositionsgebiete und der möglichen Qualifizierungschance zum Garantiegebiet nicht eindeutig festgelegt werden, welche Flächen wann für eine bauliche Nachnutzung oder eine Grünentwicklung verfügbar werden. Eine solche Festlegung würde darüber hinaus erheblich die Entscheidung der Eigentümer über ihre Grundstücke beeinflussen. Bei der Erarbeitung der Maßnahmepläne werden dann schrittweise Überlegungen

bezüglich der durch den Rückbau entstandenen Entwicklungsbereiche angestellt.

Sofern diese sich konkretisieren, kann eine Darstellung im Maßnahmeplan durchaus sinnvoll werden.

Planungsprozess

Unter Berücksichtigung vorangestellter Rahmenbedingungen erfolgte die Erarbeitung des Masterplanes II in enger Kooperation zwischen den beteiligten Wohnungsunternehmen, der Stadtverwaltung Erfurt und den beauftragten Büros in mehreren Arbeitsphasen.

Zum Thema „soziale Infrastruktur“ wurde das Schulverwaltungsamt, das Jugendamt und das Sozialamt aktiv in den Diskussionsprozess einbezogen.

Mögliche, durch Rückbau entstehende Auswirkungen auf die technische Infrastruktur wurden intern mit der Stadtwerke Erfurt Gruppe erörtert. Diese Zusammenarbeit war im gesamten Planungsprozess sehr konstruktiv.

Im Frühjahr 2004 begann der Planungsprozess mit der Erarbeitung der Methodik und Strategie. Parallel dazu wurden vom Stadtentwicklungsamt Bevölkerungsprognosen aktualisiert sowie das Nachfragepotenzial für das Jahr 2020 für die Großwohnsiedlungen in den Gebieten Nord und Süd ermittelt.

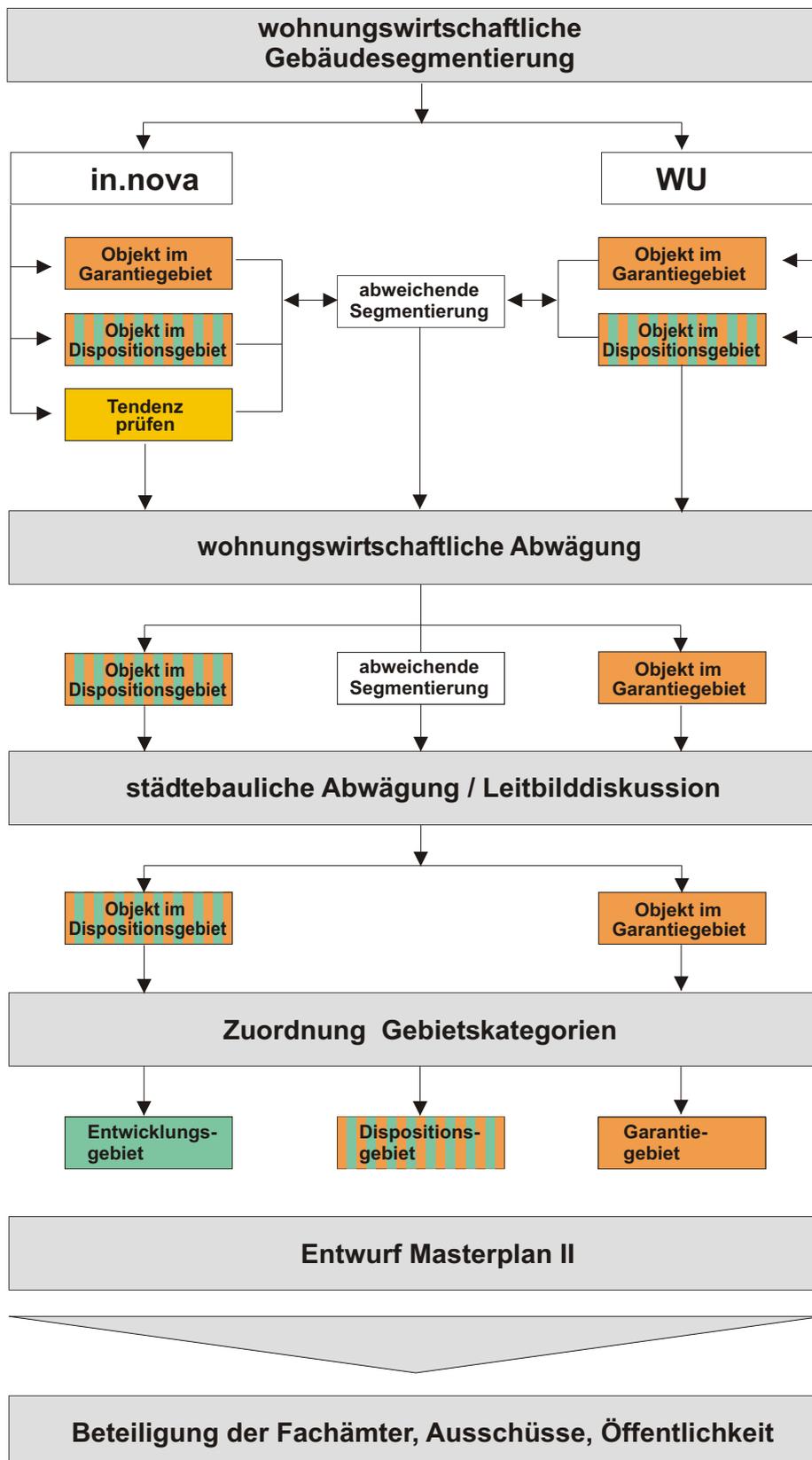
Informations- und Gesprächsrunden mit den Wohnungsunternehmen folgten, um Strategie und Methodik des Masterplanes II zu erarbeiten sowie Interessenlagen zu klären. Bis zum Ende des Jahres 2004 stellten die Wohnungsunternehmen die aktualisierten Datenlagen ihrer Bestände zur Verfügung.

Basierend darauf erstellte die in.nova Gesellschaft für Unternehmensentwicklung mbH eine Nachfrageschätzung auf Stadtteilebene sowie eine einheitliche wohnungswirtschaftliche Analyse für alle Objekte.

Im Anschluss an diese rein wohnungswirtschaftlich hinterlegte Bewertung wurden die städtebaulichen Leitbilder für die einzelnen Großwohnsiedlungen entwickelt und diskutiert.

Auf dieser Grundlage fand in mehreren Workshops ein Abgleich aller Interessenlagen statt, dessen Ergebnisse mit diesem Bericht der Öffentlichkeit vorgestellt werden.

Masterplan II- Erfurter Großsiedlungen
 Schema zur Einstufung der Wohnobjekte nach
 wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Kriterien
 - Strategischer Ansatz/ Planungsprozess -



IV Wohnungswirtschaftliche Segmentierung

Eine wohnungswirtschaftliche Bewertung von Beständen spiegelt die vermietungsrelevanten Eigenschaften eines Objektes an aktuellen und zukünftigen Nachfragepotenzialen. Für die Abbildung der quantitativen Nachfragepotenziale war es zunächst notwendig, eine stadtteilspezifische Nachfrageschätzung zu erarbeiten. Die anschließende wohnungswirtschaftliche Segmentierung fokussierte die qualitativen und betriebswirtschaftlichen Eigenschaften der Objekte.

Ziel

Die wohnungswirtschaftliche Segmentierung stellt - in Abgrenzung zu den Stadtteilprofilen - wohnungs- / betriebswirtschaftliche Wirkzusammenhänge in den Vordergrund.

Dabei ist es das Ziel, Wohnungsbestände unternehmensübergreifend möglichst objektiv und einheitlich zu bewerten und somit wohnungs- / betriebswirtschaftlich fundierte Bestandsperspektiven bzw. -risiken abzuleiten.

Methodisches Vorgehen

Die wohnungswirtschaftliche Bewertung erfolgte über ein Scoring-Modell, welches vorhandene wohnungswirtschaftliche Informationen zu Zielattributen aggregiert. Hierbei wurden die relevanten Fragestellungen so abgebildet, dass sich die Objekte verschiedenen Segmenten zuweisen lassen, für die eine einheitliche weitere Strategie sinnvoll erscheint.

Hierzu wurden bei den beteiligten Unternehmen für alle relevanten Objekte Bestandsinformationen erhoben und über die Zuweisung zu Indikatoren vereinheitlicht dargestellt. Im Rahmen der Erstellung des Masterplans II ist es zunächst die Hauptaufgabe, langfristig gute Objekte mit einer Perspektive (bis min. 2020) zu identifizieren. Die zweite zu identifizierende Gruppe beinhaltet Objekte, deren Perspektive bis 2020 unsicher ist oder eher nicht gegeben ist.

Die angewendete Segmentierungslogik untersucht in einer ersten Stufe zunächst den **aktuellen Vermietungserfolg** sowie die **zukünftigen Erfolgsaussichten** der Objekte. Alle Bestände, die heute einen überdurchschnittlichen Vermietungserfolg sowie gute bis sehr gute zukünftige Erfolgsaussichten vereinen, wurden aus der Portfoliosicht zunächst als Objekte im Garantiegebiet eingeordnet. Alle anderen Objekte wurden in einer zweiten Segmentierungsstufe erneut untersucht.

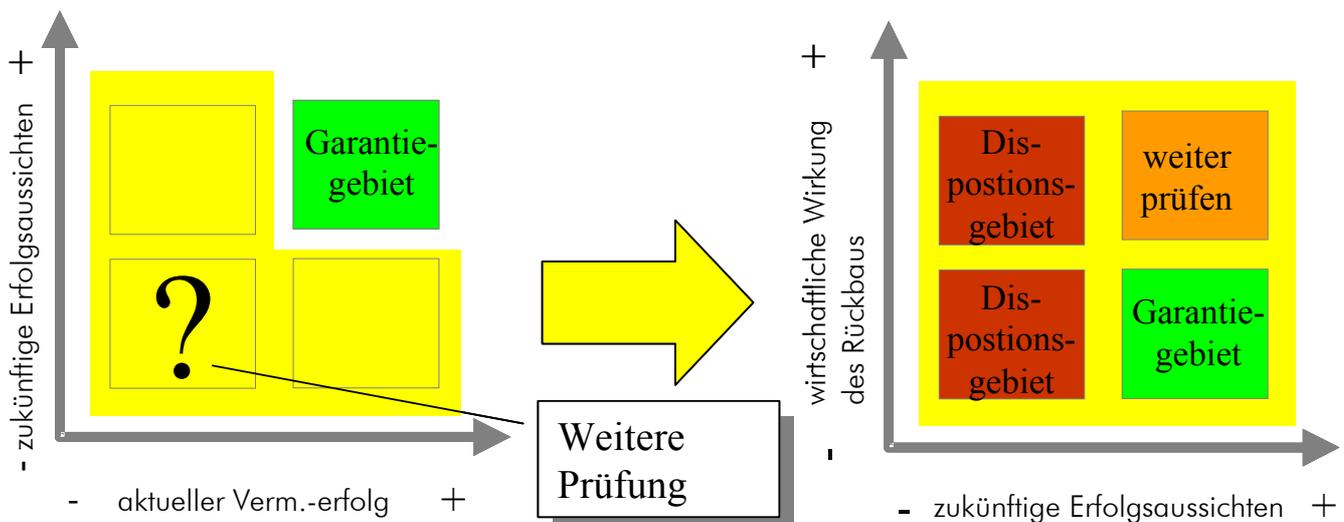
Masterplan II - Erfurter Großwohnsiedlungen

Während die erste Segmentierungsstufe auf die sicheren Objekte im Garantiegebiet fokussiert, lag die Zielstellung der zweiten Stufe auf der Identifizierung der mit starker Bestandsunsicherheit belegten Objekte. Dazu wurden die **zukünftigen Erfolgsaussichten** an der **wirtschaftlichen Wirkung des Rückbaus** gespiegelt. Alle Objekte ohne Erfolgsaussichten bei positiver wirtschaftlicher Rückbauwirkung zählen zu den Objekten im Dispositionsgebiet.

Sind zukünftige Erfolgsaussichten gegeben und die Rückbauwirkung zudem unterdurchschnittlich, so gehören diese Objekte eher in das Garantiegebiet.

Die verbleibenden Segmente ließen nur tendenzielle Aussagen zu. Objekte ohne Zukunftsfähigkeit bei gleichzeitig hohen Rückbaukosten tendieren vor dem Hintergrund einer sinkenden Nachfrage eher zum Dispositionsgebiet – dort vermutlich aber mit längerer Bestandperspektive. Ist ein zukünftiger (nachhaltiger) Erfolg absehbar, das Objekt aber auch durch wirtschaftliche Vorteile beim Abriss gekennzeichnet, eignen sich diese Objekte sowohl zum Abriss als auch zur Aufwertung. Diese Objekte könnten bevorzugt unter die Qualifizierungsregel fallen. Die folgende Abbildung verdeutlicht die vorgestellte Segmentierungslogik.

Wohnungswirtschaftliche Segmentierungsstufen der Objekte



Quelle: in.nova, Stand 31.06.2005

Indikatoren

Die im vorhergehenden Abschnitt beschriebene Segmentierungslogik umfasst die Zielattribute „Aktueller Vermietungserfolg“, „Zukünftige Erfolgsaussichten“ und „Wirtschaftliche Wirkung des Rückbaus“. Jede dieser Analysedimensionen setzt sich aus mehreren Indikatoren zusammen. Die Indikatoren werden gegeneinander gewichtet und fließen daher mit unterschiedlicher Intensität in die Bewertung ein. Die folgende Übersicht zeigt die Zielattribute, die zugehörigen Indikatoren sowie die Gewichtung:

Vermietungserfolg

	Anteil pünktl. Zahler	Fluktuation aus Kündigung	Fluktuation aus Neuvermietung	Saldo Fluktuation	Istmiete/ Sollmiete	Leerstand aktuell	Leerstand Durchschnitt
Gewichtung	100,00%	10,00%	10,00%	10,00%	15,00%	15,00%	30,00%

Zukünftige Erfolgsaussichten

	Anteil WE bis 40m ²	Anteil WE mit 1 Raum	Aufzüge	Fenster in Bad/Küche	Balkone	Betriebskosten je qm	Geschosszahl (Komplexität)
Gewichtung	100,00%	5,00%	5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%

	Haustyp	Leerstand	Qualität des Quartiers	Sanierungsgrad	Stadtteil
	5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%

Wirtschaftliche Rückbauwirkung

	Abrisskosten	Betriebskosteneinsparung	Bisherige Investitionen	Jahr der Modernisierung	Leerstand aktuell	Restvaluten	Sanierungsgrad	Umzugsquote
Gewichtung	100,00%	5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	30,00%	20,00%	5,00%

Masterplan II - Erfurter Großwohnsiedlungen

Ergebnisse der wohnungswirtschaftlichen Segmentierung

Sämtliche Objekte der vier Wohnungsunternehmen wurden einheitlich mit der oben vorgestellten Systematik untersucht und bewertet. Aus Datenschutzgründen werden die Ergebnisse weder auf Objektebene, noch für die einzelnen Unternehmen separat dargestellt. Sie stellen jedoch eine entscheidende Grundlage im Abwägungsprozess dar. Differenziert nach Stadtteilen ergibt sich folgende Bilanz:

Insbesondere im Gebiet Nord blieb die Empfehlung für die Zuweisung der Objekte zu Garantiegebieten unter der Nachfrageprognose (Ausnahme Johannesplatz).

Unter Berücksichtigung der Fluktuationsreserve gibt es somit im Gebiet Nord eine höhere Anzahl von Objekten, die sich im Verlauf des Masterplanes II zu Objekten in Garantiegebieten qualifizieren können.

Ergebnistabelle der wohnungswirtschaftlichen Segmentierung

Stadtteil	SOLL		Ergebnis WoWi Seg	
	Nachgefragte WE 2010	Nachgefragte WE 2020	WE in Garantiegebieten	Diff Prognose /Seg.
GWS* ges.	23.349	17.836	15.355	2.481

Gebiet Nord	13.712	10.208	7.851	2.357
Berliner Platz	2.928	2.171	1.641	530
Moskauer Platz	4.069	2.998	2.024	974
Rieth	2.184	1.564	908	656
Johannesplatz	2.604	2.083	2.770	-687
Roter Berg	1.932	1.398	508	890

Gebiet Süd	9.637	7.629	7.504	125
Melchendorf	3.268	2.664	2.266	398
Wiesenhügel	2.939	2.390	2.213	177
Herrenberg	3.423	2.567	3.025	-458

*GWS = Großwohnsiedlungen
Quelle: in.nova, Stand 31.06.2005

V Städtebauliche Leitbilder und Entwicklungsszenarien

Gesamtstädtische Leitbilder zur Stadtentwicklung²

Der Stadtbau muss als langfristiger Prozess einem gesamtstädtischen Leitbild folgen. Dieses soll die Ziele der Stadtentwicklung so zusammenfassen, dass die Grundausrichtung der zukünftigen Entwicklung für alle Bürger und Akteure erkennbar, erfahrbar und planbar wird. Stadtbau darf nicht als Verunsicherung, sondern muss als Entwicklungschance begriffen werden. Hierbei müssen die Potenziale, die aus dem Umbauprozess resultieren können, klar herausgestellt und sowohl nach innen als auch nach außen vermittelt werden. Ziel ist eine funktionsfähige, intakte Stadt. Das Leitbild muss dabei zielorientiert und zukunfts offen sein sowie Glaubwürdigkeit vermitteln.

Die sich verändernden Rahmenbedingungen, insbesondere die zu erwartenden weiteren Bevölkerungsrückgänge, die erheblichen Nachfrage Defizite nach Flächen und Wohnraum sowie die sich verschärfende interkommunale und interregionale Konkurrenz um Investitionen, Arbeitsplätze und Einwohner zwingen zu einer klaren Prioritätensetzung. Dennoch kann auch unter diesen Bedingungen eine positive, zukunftsfähige Perspektive für die in Erfurt lebenden und arbeitenden Menschen entwickelt werden, die auch für alle diejenigen attraktiv ist, die sich für die Stadt interessieren und sich in der Stadt zukünftig engagieren wollen.

Der Weg zu einem Leitbild für Erfurt baut auf den bisherigen Untersuchungen der Stadt und die bereits laufenden langjährigen Diskussionsprozesse auf. Hierzu gehört insbesondere der Agenda- Prozess, die Ergebnisse der Prognosestudie und das bereits formulierte und vom Stadtrat beschlossene Leitbild des Flächennutzungsplanes.

In Diskussionsprozessen wurde deutlich, dass für die Landeshauptstadt sowohl ein regional- und stadtwirtschaftliches Leitbild, als auch ein städtebaulich-räumliches Leitbild formuliert werden muss. Mit dem regional- und stadtwirtschaftlichen Leitbild kann sich Erfurt als Technologie-, Wissenschafts-, Hochschul-, Einkaufs-, Dienstleistungs-, Messe-, Medien- und Kulturstandort positionieren. Das städtebaulich- räumliche Leitbild vermittelt die hohe Attraktivität und Lebensqualität der Stadt als weichen Standortfaktor für die heute und zukünftig in Erfurt lebenden Menschen und prägt das Stadtimage.

Die gesamtstädtischen Leitbilder werden noch an das gegenwärtig in Erarbeitung befindliche Stadtentwicklungskonzept angepasst.

Masterplan II - Erfurter Großwohnsiedlungen

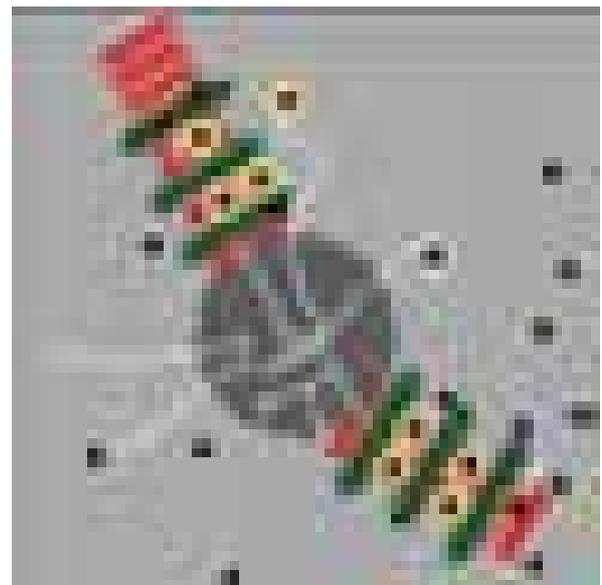
Leitbild der räumlichen Entwicklung²

Erfurt hat hervorragende Ausgangsbedingungen, um dem Leitbild der Europäischen Stadt nachhaltig gerecht werden zu können. Kurze Wege, Nutzungsdichte und urbane Vielfalt prägen den weitgehend intakten, historischen Stadtkern, der sich über Jahrhunderte schrittweise herausgebildet hat, sowie den kompakten Gründerzeitgürtel, der die Altstadt umgibt. Dieser starke Kern ist Mittelpunkt einer Siedlungsstruktur, die weitgehend dem Raummodell der Regionalstadt entspricht. Entlang von mehreren bandartigen Siedlungsachsen, die großzügig durch Landschaftselemente gegliedert sind, hat sich die Stadt bislang in die Fläche entwickelt. Der Stadttumbau bietet die historische Chance, diese Struktur klarer herauszuarbeiten und mit neuen Grünstrukturen in den Zwischenzonen mehr Lebensqualität zu erzeugen. Der Schrumpfungsprozess kann sich dabei insgesamt an diesen Siedlungsachsen orientieren, ohne dass die Grundstruktur der Stadt gefährdet wird.

Leitbild für die Erfurter Großwohnsiedlungen

Der Masterplan II gibt als teilräumliches Konzept für alle Großsiedlungen in industrieller Bauweise Entwicklungsszenarien als städtebauliche Leitbilder für die insgesamt neun Stadtteile vor. Nicht zuletzt aus Gründen der technischen Infrastruktur läge es nahe, einen oder mehrere Stadtteile langfristig ganz aufzugeben. Die Bindung der Wohnbevölkerung an ihren jeweiligen Stadtteil ist hingegen trotz Einwohnerrückgängen noch immer hoch und auch die Nachfrageentwicklung verhält sich entsprechend differenziert. Dadurch ist deutlich geworden, dass in absehbarer Zeit kein Stadtteil ganz aufgegeben werden kann. Die Stadtteile liegen alle an den wichtigen Entwicklungsachsen der Gesamtstadt. Sie werden nicht nur durch die schrittweise Entdichtung lockerer und grüner, es verändern sich auch die

stadtstrukturellen Bezüge der einzelnen Gebietsteile: Dabei gibt es Stadtteile, die von den Rändern her schrumpfen und sich auf eine oder mehrere Kernzonen konzentrieren, es gibt aber auch solche, die sich zentrifugal entwickeln und deren Gebietsteile sich eher den angrenzenden Gebieten zuordnen werden. Insgesamt werden sich in den Stadtteilen kleinere, in sich geschlossene Wohnquartiere herausbilden, die aufgrund ihrer Überschaubarkeit eine hohe Wohn- und Wohnumfeldqualität bewahren. Die sukzessive Erhöhung des Grünanteils im Ergebnis des Rückbaus und die sich verbessernde Einbettung in den Landschaftsraum eröffnet diesen Quartieren eine langfristig gute Perspektive.



² Stadt Erfurt, Wettbewerbsbeitrag zum Stadtbau Ost, Juni 2002

Die nachfolgend erläuterten **Entwicklungsszenarien für die einzelnen Stadtteile** sind ganz bewusst nicht als ideale städtebauliche Visionen aufgebaut. Angesichts der komplexen wirtschaftlichen Wirkungszusammenhänge und Rahmenbedingungen wären solche Visionen nicht konsistent und blieben Wunschvorstellung. Viel wichtiger ist es, die Leitbilder so aufzustellen, dass sie trotz des dynamischen Prozesses Stadtbau dauerhaft Gültigkeit behalten. Aufgabe der Entwicklungsszenarien ist daher der Nachweis, dass die Stadtteile mit den stabilen Kernen der Garantiegebiete dauerhaft lebens- und funktionsfähig bleiben, unabhängig davon, wie im einzelnen die Entwicklung in den Dispositionsgebieten über die Laufzeit des Masterplanes ablaufen wird.

Für geeignete Flächen werden punktuell in den Entwicklungsszenarien mögliche, verträgliche und nachfragegerechte **Nachnutzungen** wie zum Beispiel eine Entwicklung neuer Eigenheimstandorte symbolhaft dargestellt. Damit kann eine Stabilisierung und nachhaltige Transformation der Gebiete erreicht werden, in Teilen kann auch die vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur wieder genutzt werden.

Städtebauliche Entwicklungsszenarien - Erfurter Großwohnsiedlungen Wohngebiet Roter Berg

Die damalige Entwurfsidee der vier "Kleeblätter" kann unter Umständen langfristig nicht mehr im vollen Umfang aufrecht erhalten werden. Sie ist angesichts der sich verändernden Stadtteilstruktur auch nicht zwingend notwendig für die Funktionsfähigkeit des Gesamtgebietes.

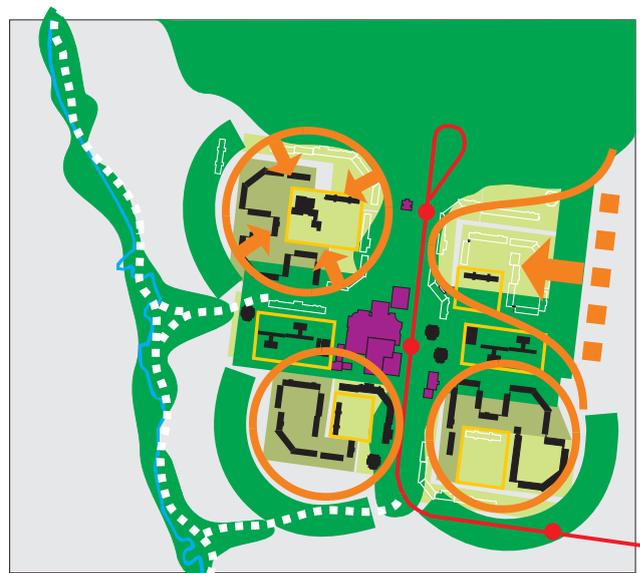
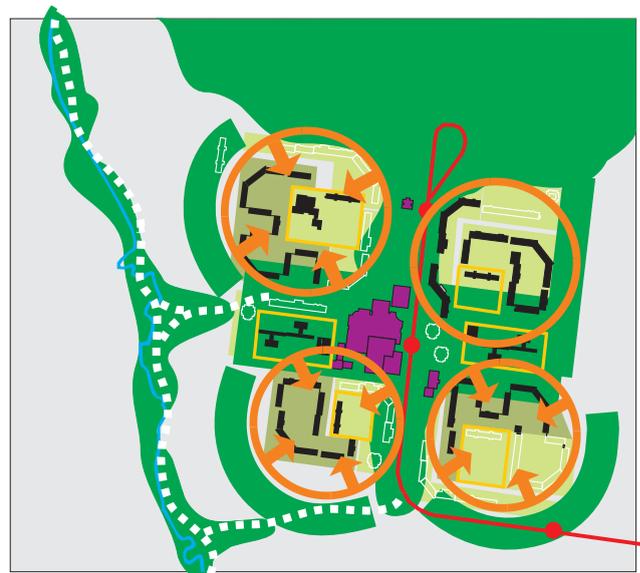
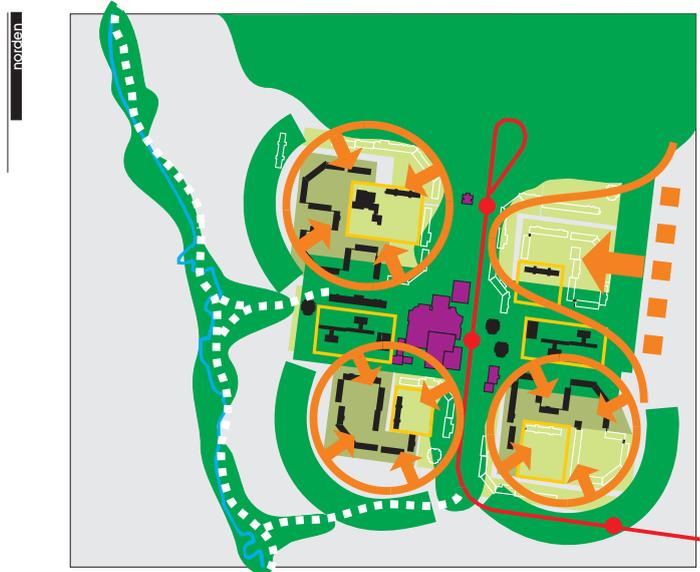
Der neue Leitbildansatz definiert ein aufgelockertes Wohngebiet mit hohem Anteil an privatem Wohneigentum, das sich in größeren Grünstrukturen aufgelockert um das Rote-Berg-Zentrum gruppiert.

Das nordöstliche "Kleeblatt" am Zoopark befindet sich unmittelbar an der Rote-Berg-Siedlung und eignet sich daher für eine Nachnutzung. Dieses Quartier könnte schrittweise zu einem Eigenheimstandort transformiert werden.

Die teilprivatisierten und privatisierten Objekte in den 3 weiteren "Kleeblättern" sind durchgängig fünfgeschossig und haben als kleine, in sich geschlossene Wohnquartiere eine gute Zukunftsperspektive.

Die umgebenden hochgeschossigen Gebäude ergänzen nachfrageabhängig das Gebiet, sind aber für das neue Leitbild nicht zwingend notwendig.

Die Abbildungen zeigen beispielhaft mögliche Entwicklungsszenarien des Gebietes



Städtebauliche Entwicklungsszenarien - Erfurter Großwohnsiedlungen Wohngebiet Moskauer Platz

Der heute schon städtebaulich heterogene Stadtteil kann sich von dem nicht mehr funktionsfähigen ehemaligen Stadtteilzentrum her schrittweise auflösen und unterteilt sich dann dauerhaft in einzelne Wohnquartiere mit jeweils eigenen Bezügen nach außen in das angrenzende stadtstrukturelle Umfeld. Die sich baulich auflösende Gebietsmitte kann sich zu einer neuen grünen Mitte mit unterschiedlichen Freizeitfunktionen umwandeln, die für alle angrenzenden Teilquartiere eine Aufwertung darstellt. Das Wohnquartier nördlich der Ulan-Bator-Straße orientiert sich räumlich und funktional zur Dorflage von Gispersleben. Die Quartiere Sofioter Straße und Havannaer Straße leben schon heute vom engen Gebietsbezug zum überregionalen Einkaufszentrum des Thüringenparks und der guten Verkehrsanbindung. Hier besteht ein nachgefragtes Wohnraumangebot in hochgeschossigen Gebäudestrukturen. Die Bereiche östlich der Bukarester Straße und der Moskauer Straße orientieren sich in ihrem fünfgeschossigen Kernbestand deutlich hin zum ruhigen, grünen Rückgrat der Geraue. Die Bereiche im Südwesten mit den fünf Punkthochhäusern und dem Quartier Budapester Straße bilden eine Gruppe von Solitärbauten in einer stark durchgrünten Zone entlang der Hauptstraßen. Nachfrageabhängig ist in diesem Bereich ein Rückbau denkbar, ohne das Leitbild grundlegend in Frage zu stellen.

Die Abbildungen zeigen beispielhaft mögliche Entwicklungsszenarien des Gebietes



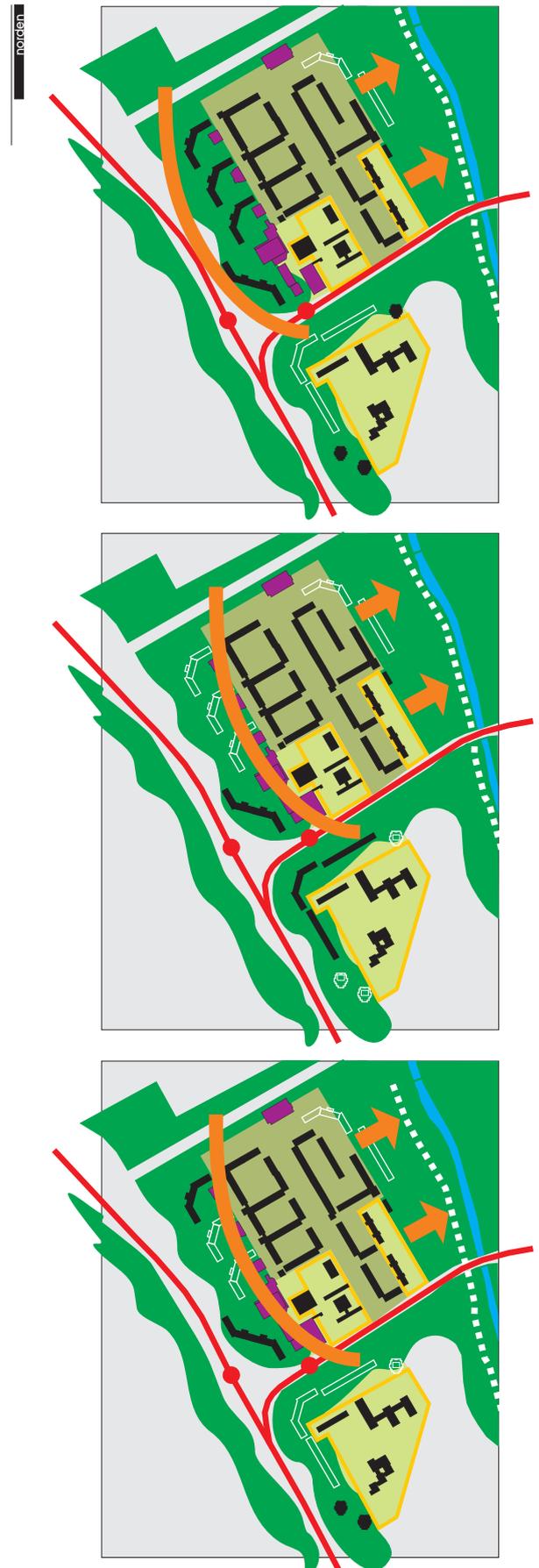
Städtebauliche Entwicklungsszenarien - Erfurter Großwohnsiedlungen Wohngebiet Berliner Platz

Der Berliner Platz orientiert sich in seinem fünfgeschossigen Kernbestand hin zum ruhigen, grünen Rückgrat der Geraaue.

Dieser Stadtteil erhält damit dauerhaft seine überdurchschnittlich hohe Wohnqualität.

Die hochgeschossigen Bereiche im Westen und Süden des Stadtteils ergänzen nachfrageabhängig diesen Kernbestand.

Dieser Bestand könnte sich schrittweise zu einer aufgelockerten Reihung von Solitärbauten in einem stark durchgrüntem Band entlang der Hauptverkehrsadern entwickeln.



Die Abbildungen zeigen beispielhaft mögliche Entwicklungsszenarien des Gebietes

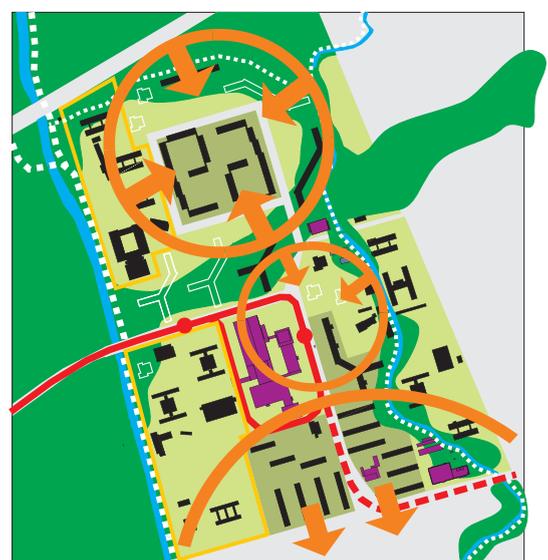
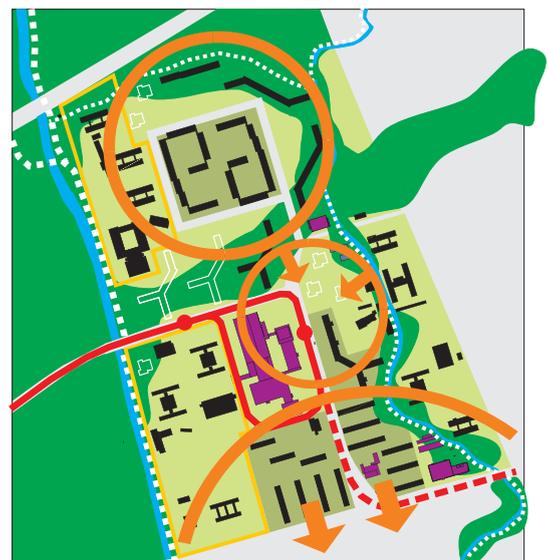
Städtebauliche Entwicklungsszenarien - Erfurter Großwohnsiedlungen Wohngebiet Rieth

Die stabilen fünfgeschossigen Bereiche an der Lowetscher Straße bilden ein ruhiges, in sich geschlossenes Wohnquartier.

Der das Quartier umgebende Kranz mit hochgeschossigen Gebäuden, kann nachfrageabhängig schrittweise rückentwickelt werden.

Das Umfeld des Stadtteilzentrums wird durch hochgeschossige Wohnbebauung und dem Gebäudekomplex der Vilniuspassage gebildet.

Der südliche Gebietsteil mit den Zeilenbauten aus den 60 und 70er Jahren gliedert sich stadtstrukturell der Tiergarten-Siedlung an.



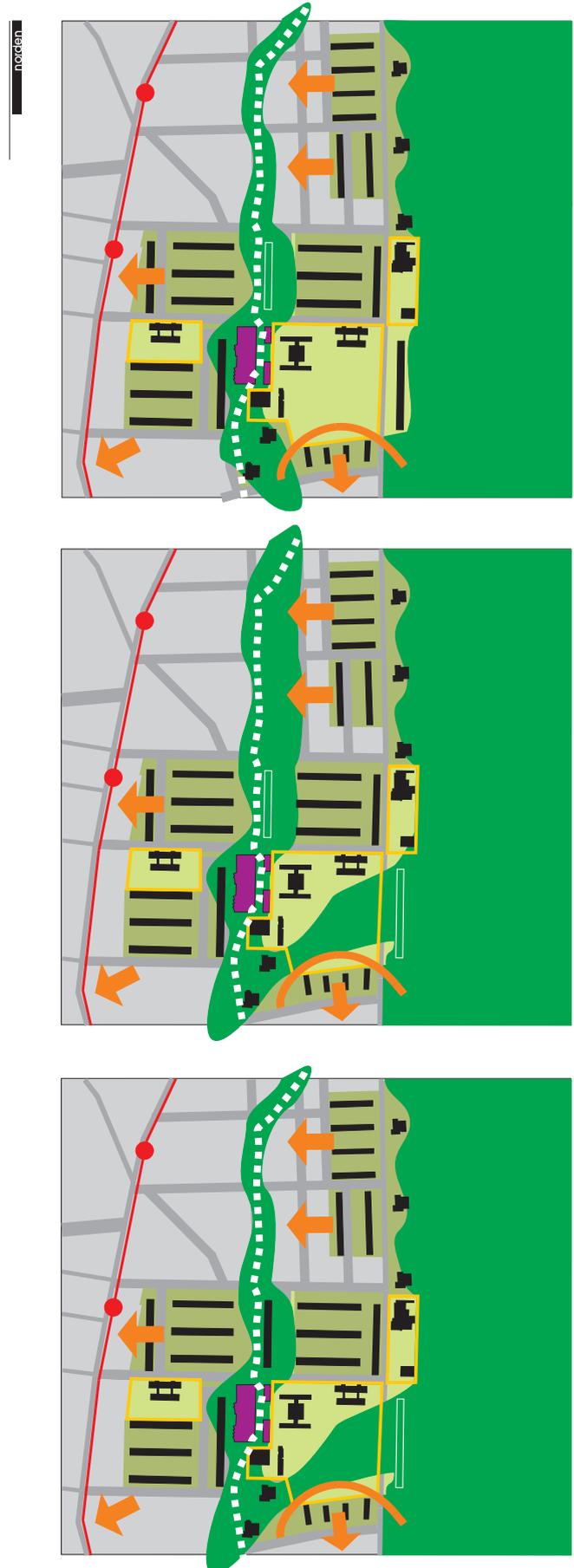
Die Abbildungen zeigen beispielhaft mögliche Entwicklungsszenarien des Gebietes

Städtebauliche Entwicklungsszenarien - Erfurter Großwohnsiedlungen Wohngebiet Johannesplatz

Der Johannesplatz bleibt in seiner Grundstruktur erhalten.

Nachfrageabhängig könnten zu einem späteren Zeitpunkt zwei der drei Wohnscheiben entfallen ohne diese Grundstruktur zu gefährden.

Langfristig könnte eine großzügige zentrale Grünfläche mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden, die sich perspektivisch in eine Grünachse von der Breitscheidstraße bis zum Lindenplatz einordnen könnte.



Die Abbildungen zeigen beispielhaft mögliche Entwicklungsszenarien des Gebietes

Städtebauliche Entwicklungsszenarien - Erfurter Großwohnsiedlungen Wohngebiet Herrenberg

Die langgestreckte Siedlungsstruktur des Herrenberges wird mittel- bis langfristig vom Stadtrand her eingekürzt.

Am Herrenberg kann beispielhaft die Schrumpfung eines Stadtteils von außen nach innen umgesetzt werden.

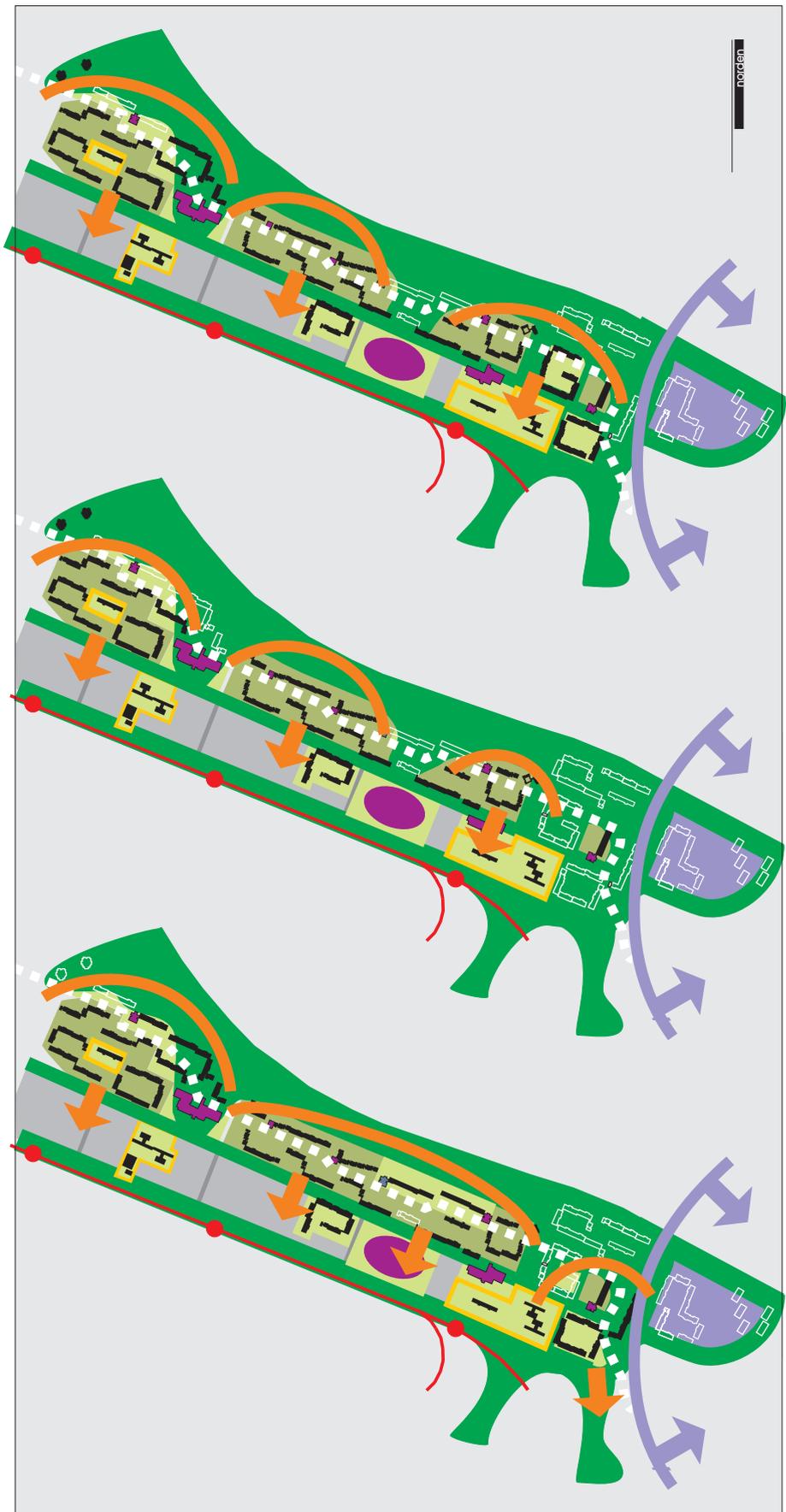
Die freiwerdenden Flächen am östlichen Gebietsrand eignen sich für verschiedene Nachnutzungen.

Der derzeit durchgängige baustrukturelle Zusammenhang zwischen Kleinem und Großem Herrenberg wird langfristig unterbrochen.

Die neuen Teilgebiete orientieren sich in guter Wohnlage (Süd-Westhang) künftig mehr zur bestehenden Bebauung an der Kranichfelder Straße.

Der exponierte Kammweg verbindet die Teilgebiete am Übergang zum Landschaftsraum und trägt zu einer höheren Wohnqualität innerhalb des Gebietes bei.

Die Abbildungen zeigen beispielhaft mögliche Entwicklungsszenarien des Gebietes



Städtebauliche Entwicklungsszenarien - Erfurter Großwohnsiedlungen Wohngebiet Wiesenhügel

Die Teilquartiere gruppieren sich nachfrage- und sanierungsabhängig um die Mittelachse. Eine mögliche Entdichtung und Transformation einzelner Teilquartiere beeinträchtigt dieses Leitbild nicht.

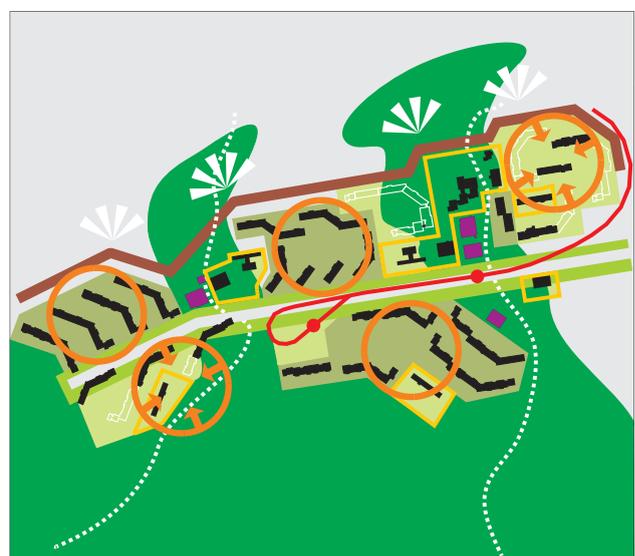
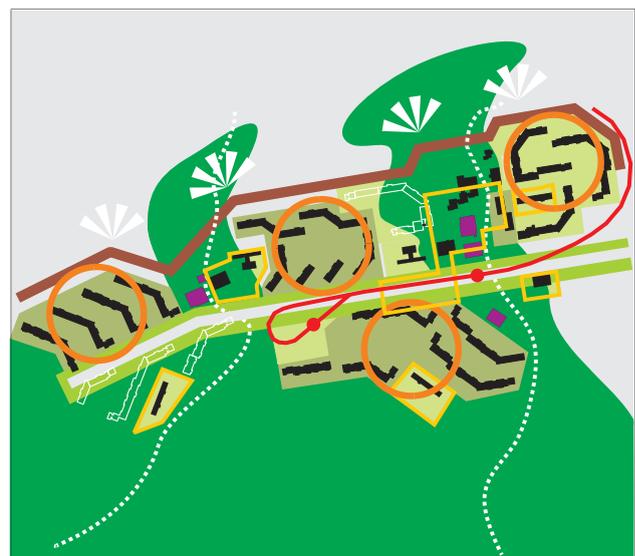
Das Wohngebiet hat eine gute Perspektive als durchgrünter Wohnstandort im Übergang zur Landschaft des Steigerwaldes.

Auf Grund seiner exponierten Lage entlang einer Höhenkante bieten sich reizvolle Blicke auf die Stadt.

Die bereits vorhandenen Qualitäten und das gute Image des Wiesenhügels lassen hier eine Akzeptanz neuer Wohnformen vermuten.

Das derzeit gute Angebot an Sozial- und Versorgungsinfrastrukturen und der guten ÖPNV Erschließung (Stadtbahnanschluß) könnte durch neue Wohnformen ebenfalls stabilisiert werden.

norden



Die Abbildungen zeigen beispielhaft mögliche Entwicklungsszenarien des Gebietes

Städtebauliche Entwicklungsszenarien - Erfurter Großwohnsiedlungen Wohngebiet Drosselberg

Der Drosselberg bleibt in seiner Grundstruktur im Wesentlichen erhalten.

Das Quartier Ernst-Abbe- / Heinrich-Hertz-Straße im südöstlichen Randbereich des Gebietes ergänzt nachfrageabhängig den Stadtteil und kann zu einem späteren Zeitpunkt für andere Nutzungen umstrukturiert werden.

Die bereits erfolgten / bzw. anstehenden Teilrückbauten tragen zur Verbesserung der Wohnqualität für die Bewohner in den angrenzenden Wohngebäuden bei.

norden



Die Abbildungen zeigen beispielhaft mögliche Entwicklungsszenarien des Gebietes



Übersichtsluftbild

noctem

VI Strategiepläne für die Großwohnsiedlungen

Masterplan II - Erfurter Großwohnsiedlungen Wohngebiet Roter Berg



Strategieplan

	Wohngebäude der beteiligten Wohnungsunternehmen (WU) Gebäudebestand zum 31.12.2005		Garantiegebiet (Wohnungs- und Wohnumfeldförderung ist möglich, soweit Fördermittel zur Verfügung stehen; ein Rückbau wird nicht gefordert - Ausnahme: gekennzeichnete Rückbauobjekte)
	Wohngebäude sonstiger Anbieter/ teilprivatisierter Bestände Gebäudebestand zum 31.12.2005		Dispositionsgebiet (Ein Rückbau ist möglich und kann gefördert werden, wenn von Seiten des Eigentümers dies beabsichtigt ist und Fördermittel zur Verfügung stehen; Wohnungsbauförderung wird nicht gewährt; Teilbereiche der Dispositionsgebiete können sich über die Laufzeit des Masterplanes zu Garantiegebieten qualifizieren.)
	Beobachtungsobjekt im Garantiegebiet (Ein Rückbau ist möglich und dient der Wohnumfeldverbesserung und städtebaulichen Aufwertung des Garantiegebietes. Der Rückbau wird gefördert, soweit Fördermittel zur Verfügung stehen.)		Entwicklungsgebiet (Gebiet in dem bereits vollständig rückgebaut wurde bzw. der Rückbau 2005 erfolgt)
	bis 2005 bereits rückgebautes bzw. zum Rückbau vorgesehenes Objekt		Gebäude für soziale Infrastruktur (Schulen, Kita, Kiga,...)
	Rückbaujahr Anzahl WE		Gebäude für Handel, Dienstleistungen...
	saniert		Freiraum um öffentliche Infrastruktureinrichtungen
	teilsaniert		
	unsaniert		

Masterplan II - Erfurter Großwohnsiedlungen Wohngebiet Moskauer Platz



Strategieplan

	Wohngebäude der beteiligten Wohnungsunternehmen (WU) Gebäudebestand zum 31.12.2005		Garantiegebiet (Wohnungs- und Wohnumfeldförderung ist möglich, soweit Fördermittel zur Verfügung stehen; ein Rückbau wird nicht gefordert - Ausnahme: gekennzeichnete Rückbauobjekte)
	Wohngebäude sonstiger Anbieter/ teilprivatisierter Bestände Gebäudebestand zum 31.12.2005		Dispositionsgebiet (Ein Rückbau ist möglich und kann gefördert werden, wenn von Seiten des Eigentümers dies beabsichtigt ist und Fördermittel zur Verfügung stehen; Wohnungsbauförderung wird nicht gewährt; Teilbereiche der Dispositionsgebiete können sich über die Laufzeit des Masterplanes zu Garantiegebieten qualifizieren.)
	Beobachtungsobjekt im Garantiegebiet (Ein Rückbau ist möglich und dient der Wohnumfeldverbesserung und städtebaulichen Aufwertung des Garantiegebietes. Der Rückbau wird gefördert, soweit Fördermittel zur Verfügung stehen.)		Entwicklungsgebiet (Gebiet in dem bereits vollständig rückgebaut wurde bzw. der Rückbau 2005 erfolgt)
	bis 2005 bereits rückgebautes bzw. zum Rückbau vorgesehenes Objekt		Gebäude für soziale Infrastruktur (Schulen, Kita, Kiga,...)
	Rückbaujahr Anzahl WE		Gebäude für Handel, Dienstleistungen...
	saniert		Freiraum um öffentliche Infrastruktureinrichtungen
	teilsaniert		
	unsaniert		

Masterplan II - Erfurter Großwohnsiedlungen Wohngebiet Berliner Platz



Strategieplan

	Wohngebäude der beteiligten Wohnungsunternehmen (WU) Gebäudebestand zum 31.12.2005		Garantiegebiet (Wohnungs- und Wohnumfeldförderung ist möglich, soweit Fördermittel zur Verfügung stehen; ein Rückbau wird nicht gefordert - Ausnahme: gekennzeichnete Rückbauobjekte)
	Wohngebäude sonstiger Anbieter/ teilprivatisierter Bestände Gebäudebestand zum 31.12.2005		Dispositionsgebiet (Ein Rückbau ist möglich und kann gefördert werden, wenn von Seiten des Eigentümers dies beabsichtigt ist und Fördermittel zur Verfügung stehen; Wohnungsbauförderung wird nicht gewährt; Teilbereiche der Dispositionsgebiete können sich über die Laufzeit des Masterplanes zu Garantiegebieten qualifizieren.)
	Beobachtungsobjekt im Garantiegebiet (Ein Rückbau ist möglich und dient der Wohnumfeldverbesserung und städtebaulichen Aufwertung des Garantiegebietes. Der Rückbau wird gefördert, soweit Fördermittel zur Verfügung stehen.)		Entwicklungsgebiet (Gebiet in dem bereits vollständig rückgebaut wurde bzw. der Rückbau 2005 erfolgt)
	bis 2005 bereits rückgebautes bzw. zum Rückbau vorgesehenes Objekt		Gebäude für soziale Infrastruktur (Schulen, Kita, Kiga,...)
	Rückbaujahr Anzahl WE		Gebäude für Handel, Dienstleistungen...
	saniert		Freiraum um öffentliche Infrastruktureinrichtungen
	teilsaniert		
	unsaniert		

Masterplan II - Erfurter Großwohnsiedlungen Wohngebiet Rieth



Strategieplan

	Wohngebäude der beteiligten Wohnungsunternehmen (WU) Gebäudebestand zum 31.12.2005		Garantiegebiet (Wohnungs- und Wohnumfeldförderung ist möglich, soweit Fördermittel zur Verfügung stehen; ein Rückbau wird nicht gefordert - Ausnahme: gekennzeichnete Rückbauobjekte)
	Wohngebäude sonstiger Anbieter/ teilprivatisierter Bestände Gebäudebestand zum 31.12.2005		Dispositionsgebiet (Ein Rückbau ist möglich und kann gefördert werden, wenn von Seiten des Eigentümers dies beabsichtigt ist und Fördermittel zur Verfügung stehen; Wohnungsbauförderung wird nicht gewährt; Teilbereiche der Dispositionsgebiete können sich über die Laufzeit des Masterplanes zu Garantiegebieten qualifizieren.)
	Beobachtungsobjekt im Garantiegebiet (Ein Rückbau ist möglich und dient der Wohnumfeldverbesserung und städtebaulichen Aufwertung des Garantiegebietes. Der Rückbau wird gefördert, soweit Fördermittel zur Verfügung stehen.)		Entwicklungsgebiet (Gebiet in dem bereits vollständig rückgebaut wurde bzw. der Rückbau 2005 erfolgt)
	bis 2005 bereits rückgebautes bzw. zum Rückbau vorgesehenes Objekt		Gebäude für soziale Infrastruktur (Schulen, Kita, Kiga,...)
	Rückbaujahr Anzahl WE		Gebäude für Handel, Dienstleistungen...
	saniered		Freiraum um öffentliche Infrastruktureinrichtungen
	teilsaniered		
	unsaniered		

Masterplan II - Erfurter Großwohnsiedlungen Wohngebiet Johannesplatz



Strategieplan

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Wohngebäude der beteiligten Wohnungsunternehmen (WU)
Gebäudebestand zum 31.12.2005 |  | Garantiegebiet
(Wohnungs- und Wohnumfeldförderung ist möglich, soweit Fördermittel zur Verfügung stehen; ein Rückbau wird nicht gefordert - Ausnahme: gekennzeichnete Rückbauobjekte) |
|  | Wohngebäude sonstiger Anbieter/ teilsanierter Bestände
Gebäudebestand zum 31.12.2005 |  | Dispositionsgebiet
(Ein Rückbau ist möglich und kann gefördert werden, wenn von Seiten des Eigentümers dies beabsichtigt ist und Fördermittel zur Verfügung stehen; Wohnungsbauförderung wird nicht gewährt; Teilbereiche der Dispositionsgebiete können sich über die Laufzeit des Masterplanes zu Garantiegebieten qualifizieren.) |
|  | Beobachtungsobjekt im Garantiegebiet
(Ein Rückbau ist möglich und dient der Wohnumfeldverbesserung und städtebaulichen Aufwertung des Garantiegebietes. Der Rückbau wird gefördert, soweit Fördermittel zur Verfügung stehen.) |  | Entwicklungsgebiet
(Gebiet in dem bereits vollständig rückgebaut wurde bzw. der Rückbau 2005 erfolgt) |
|  | bis 2005 bereits rückgebautes bzw. zum Rückbau vorgesehenes Objekt |  | Gebäude für soziale Infrastruktur (Schulen, Kita, Kiga,...) |
|  | Rückbaujahr
Anzahl WE |  | Gebäude für Handel, Dienstleistungen... |
|  | saniert |  | Freiraum um öffentliche Infrastruktureinrichtungen |
|  | teilsaniert | | |
|  | unsaniert | | |

Masterplan II - Erfurter Großwohnsiedlungen Wohngebiet Herrenberg



Strategieplan

	Wohngebäude der beteiligten Wohnungsunternehmen (WU) Gebäudebestand zum 31.12.2005		Garantiegebiet (Wohnungs- und Wohnumfeldförderung ist möglich, soweit Fördermittel zur Verfügung stehen; ein Rückbau wird nicht gefordert - Ausnahme: gekennzeichnete Rückbauobjekte)
	Wohngebäude sonstiger Anbieter/ teilprivatisierter Bestände Gebäudebestand zum 31.12.2005		Dispositionsgebiet (Ein Rückbau ist möglich und kann gefördert werden, wenn von Seiten des Eigentümers dies beabsichtigt ist und Fördermittel zur Verfügung stehen; Wohnungsbauförderung wird nicht gewährt; Teilbereiche der Dispositionsgebiete können sich über die Laufzeit des Masterplanes zu Garantiegebieten qualifizieren.)
	Beobachtungsobjekt im Garantiegebiet (Ein Rückbau ist möglich und dient der Wohnumfeldverbesserung und städtebaulichen Aufwertung des Garantiegebietes. Der Rückbau wird gefördert, soweit Fördermittel zur Verfügung stehen.)		Entwicklungsgebiet (Gebiet in dem bereits vollständig rückgebaut wurde bzw. der Rückbau 2005 erfolgt)
	bis 2005 bereits rückgebautes bzw. zum Rückbau vorgesehenes Objekt		Gebäude für soziale Infrastruktur (Schulen, Kita, Kiga,...)
	Rückbaujahr Anzahl WE		Gebäude für Handel, Dienstleistungen...
	saniert		Freiraum um öffentliche Infrastruktureinrichtungen
	teilsaniert		
	unsaniert		

Masterplan II - Erfurter Großwohnsiedlungen Wohngebiet Wiesenhügel



Strategieplan

	Wohngebäude der beteiligten Wohnungsunternehmen (WU) Gebäudebestand zum 31.12.2005		Garantiegebiet (Wohnungs- und Wohnumfeldförderung ist möglich, soweit Fördermittel zur Verfügung stehen; ein Rückbau wird nicht gefordert - Ausnahme: gekennzeichnete Rückbauobjekte)
	Wohngebäude sonstiger Anbieter/ teilprivatisierter Bestände Gebäudebestand zum 31.12.2005		Dispositionsgebiet (Ein Rückbau ist möglich und kann gefördert werden, wenn von Seiten des Eigentümers dies beabsichtigt ist und Fördermittel zur Verfügung stehen; Wohnungsbauförderung wird nicht gewährt; Teilbereiche der Dispositionsgebiete können sich über die Laufzeit des Masterplanes zu Garantiegebieten qualifizieren.)
	Beobachtungsobjekt im Garantiegebiet (Ein Rückbau ist möglich und dient der Wohnumfeldverbesserung und städtebaulichen Aufwertung des Garantiegebietes. Der Rückbau wird gefördert, soweit Fördermittel zur Verfügung stehen.)		Entwicklungsgebiet (Gebiet in dem bereits vollständig rückgebaut wurde bzw. der Rückbau 2005 erfolgt)
	bis 2005 bereits rückgebautes bzw. zum Rückbau vorgesehenes Objekt		Gebäude für soziale Infrastruktur (Schulen, Kita, Kiga,...)
	Rückbaujahr Anzahl WE		Gebäude für Handel, Dienstleistungen...
	saniert		Freiraum um öffentliche Infrastruktureinrichtungen
	teilsaniert		
	unsaniert		

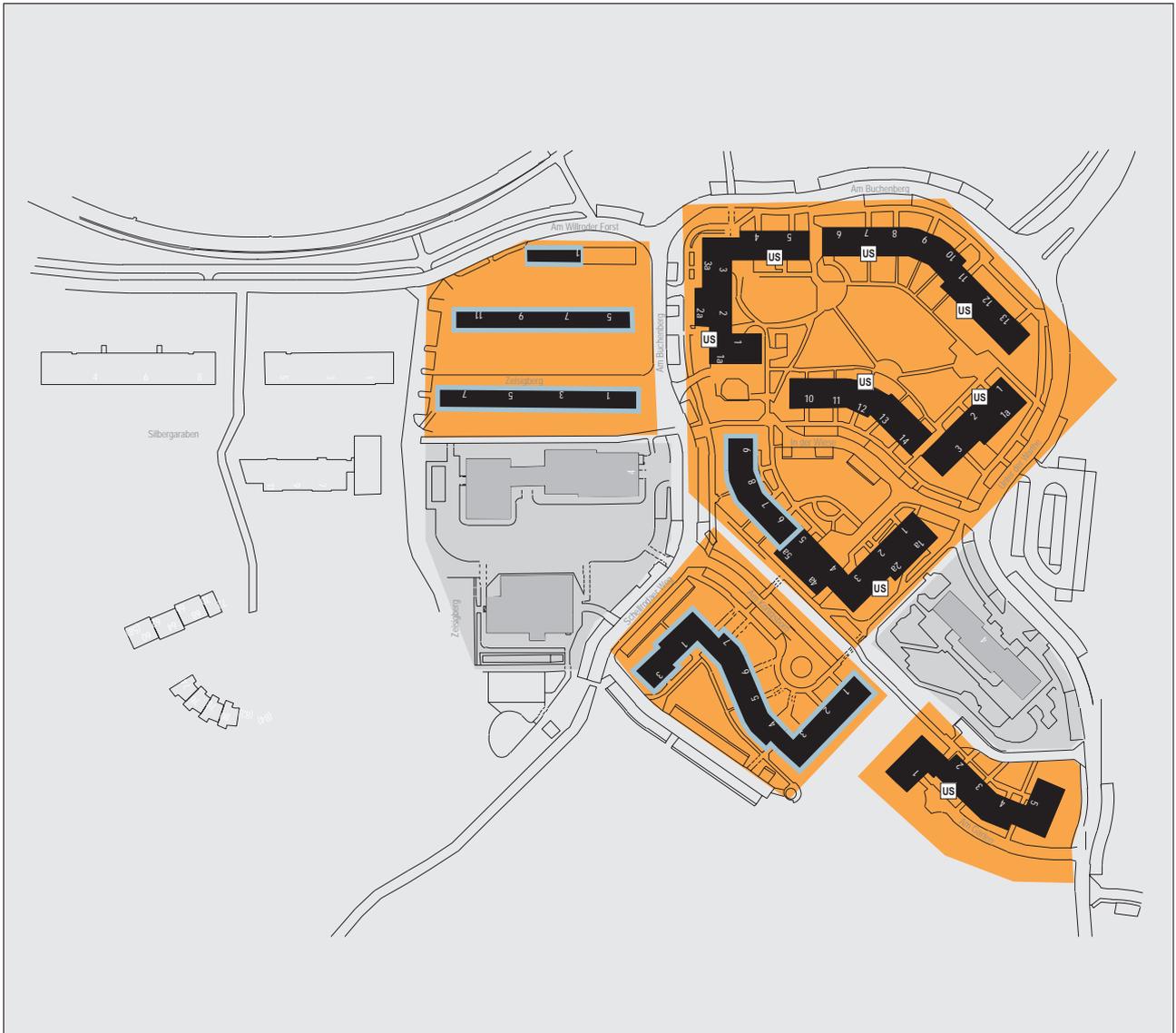
Masterplan II - Erfurter Großwohnsiedlungen Wohngebiet Drosselberg



Strategieplan

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Wohngebäude der beteiligten Wohnungsunternehmen (WU)
Gebäudebestand zum 31.12.2005 |  | Garantiegebiet
(Wohnungs- und Wohnumfeldförderung ist möglich, soweit Fördermittel zur Verfügung stehen; ein Rückbau wird nicht gefordert - Ausnahme: gekennzeichnete Rückbauobjekte) |
|  | Wohngebäude sonstiger Anbieter/ teilprivatisierter Bestände
Gebäudebestand zum 31.12.2005 |  | Dispositionsgebiet
(Ein Rückbau ist möglich und kann gefördert werden, wenn von Seiten des Eigentümers dies beabsichtigt ist und Fördermittel zur Verfügung stehen; Wohnungsbauförderung wird nicht gewährt; Teilbereiche der Dispositionsgebiete können sich über die Laufzeit des Masterplanes zu Garantiegebieten qualifizieren.) |
|  | Beobachtungsobjekt im Garantiegebiet
(Ein Rückbau ist möglich und dient der Wohnumfeldverbesserung und städtebaulichen Aufwertung des Garantiegebietes. Der Rückbau wird gefördert, soweit Fördermittel zur Verfügung stehen.) |  | Entwicklungsgebiet
(Gebiet in dem bereits vollständig rückgebaut wurde bzw. der Rückbau 2005 erfolgt) |
|  | bis 2005 bereits rückgebautes bzw. zum Rückbau vorgesehenes Objekt |  | Gebäude für soziale Infrastruktur (Schulen, Kita, Kiga,...) |
|  | Rückbaujahr
Anzahl WE |  | Gebäude für Handel, Dienstleistungen... |
|  | saniert |  | Freiraum um öffentliche Infrastruktureinrichtungen |
|  | teilsaniert | | |
|  | unsaniert | | |

Masterplan II - Erfurter Großwohnsiedlungen Wohngebiet Buchenberg



Strategieplan



Zusammenfassende Ergebnistabelle

Aus den Stadteilergebnissen des Masterplanes II ergibt sich insgesamt folgendes Zahlengerüst:

In Summe aller Großwohnsiedlungen wurden 15.949 WE als Wohnungen im Garantiegebiet definiert. Für eine weitere Qualifizierung von Objekten im Dispositionsgebiet zum Garantiegebiet steht somit eine Kapazität von ca. 3.600 WE zur Verfügung. Dabei ist ein Austausch von Qualifizierungspotenzialen unter den Stadtteilen innerhalb der Gebiete Nord und Süd entwicklungsabhängig möglich.

Ergebnistabelle

Stadtteil	SOLL		Auswertung Abgleich	
	Nachgefragte WE 2020	Zielgröße 2020 inkl. 10 % Fluktuatons- reserve	WE in Garantie- gebieten	Qualifizierungs- reserve
GWS* gesamt	17.836	19.620	15.949	3.671

Gebiet Nord	10.208	11.228	8.756	2.472
Berliner Platz	2.171	2.388	1.031	1.357
Moskauer Platz	2.998	3.298	3.117	181
Rieth	1.564	1.720	1.797	-77
Johannesplatz	2.083	2.291	2.682	-391
Roter Berg	1.398	1.538	129	1.409

Gebiet Süd	7.629	8.391	7.193	1.198
Melchendorf	2.664	2.930	2.995	-65
Wiesenhügel	2.390	2.629	2.213	416
Herrenberg	2.567	2.824	1.985	839

* GWS = Großwohnsiedlungen

Quelle: in.nova, Stand 31.06.2005

Fazit

Mit dem Masterplan II wird ein langfristiges Planungsinstrument geschaffen, das mit der gesamtstädtischen Stadtumbaustrategie konform ist, langfristig stabile städtebauliche Leitbilder und damit eine nachhaltig wirksame und effiziente Förderung garantiert und zugleich deutlich mehr Flexibilität für die Wohnungsunternehmen bei der Bestimmung von Rückbauobjekten bietet.

Damit wird eine langfristige Investitionssicherheit bei Aufwertung und Sanierung sowie eine sich selbst verstärkende, langfristig wirksame Stabilisierung tatsächlich vom Wohnungsmarkt akzeptierter Gebiete erreicht.

Der Erhalt der Förderwürdigkeit von Aufwertung und Wohnumfeldmaßnahmen ist verbunden mit der Zielstellung der Wohnungsunternehmen, einen hohen Vermietungsgrad bei den in Garantiegebieten befindlichen Objekten zu gewährleisten.

Die Entwicklung der Objekte im Dispositionsgebiet kann kontinuierlich an der Entwicklung am Wohnungsmarkt orientiert werden. Dies reicht von der Qualifizierung der Objekte im Garantiegebiet über ein Ausnutzen der Restnutzungsdauer bis hin zum geförderten Rückbau.

Eine rechtzeitige Information der Bevölkerung ist durch den langfristigen Masterplan und die jeweils aktuellen Maßnahmepläne gewährleistet.